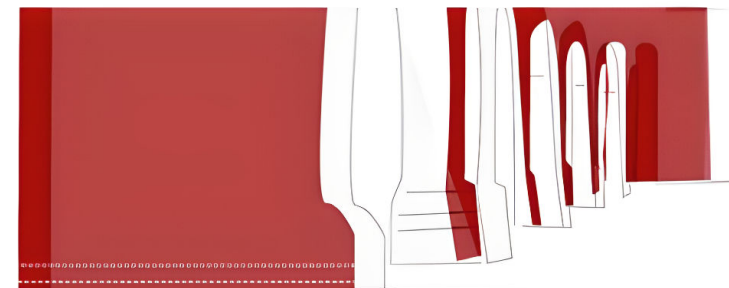




Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

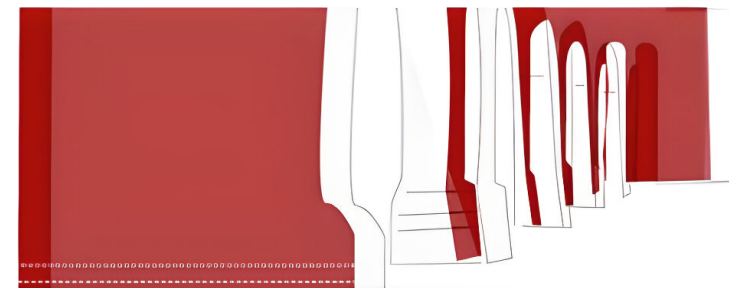


Registro de Imóveis

Paola de Castro Ribeiro Macedo



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

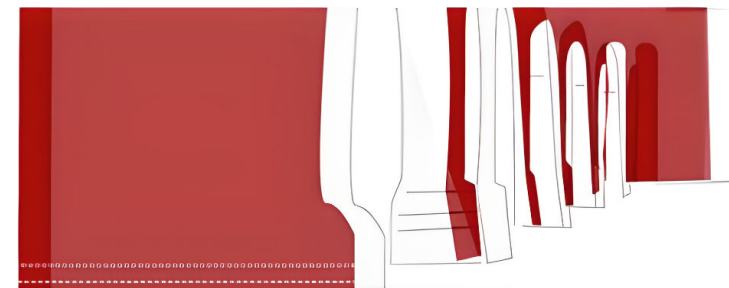


BREVE HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

- **Lei Orçamentária 317/1843** – considerada o primeiro marco normativo do Registro de Imóveis. Criou o sistema de inscrição de hipotecas convencionais. Regulamentada pelo **Decreto 482/1846**.
- **Lei de Terras (Lei 601/1850)** – registro de posse, por mera declaração no Vigário da Igreja (**Registro do Vigário**). Isso para tentar diferenciar do domínio público do particular.
- **Lei 1.237/1864**, regulamentada pelo **Decreto 3.453/1865** – organizou o Registro de Imóveis, com atribuição de transcrever as hipotecas e, posteriormente, as transmissões da propriedade, transformando o Registro de Hipotecas em Registro Geral.
- **Código Civil de 1916** – efeitos constitutivos do registro imobiliário, fortalecendo o Sistema Registral.
- **Decreto 4.857/39** – Dispunha sobre execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil.
- **Lei nº 6.015/73** – Lei atual de Registros Públicos – LRP.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

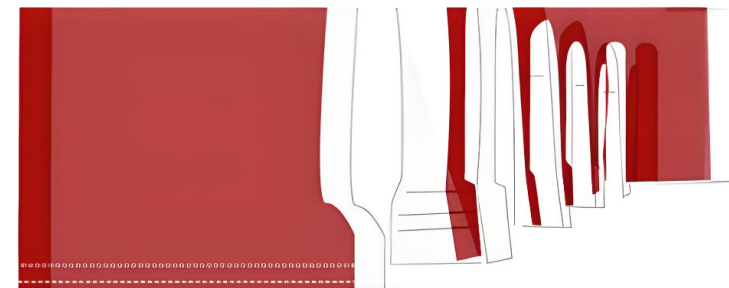


BASE LEGAL E NORMATIVA

- **Art. 236, CF.** Os serviços notariais e de registro são exercidos em **caráter privado**, por **delegação** do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a **responsabilidade civil e criminal** dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a **fiscalização** de seus atos pelo **Poder Judiciário**. § 2º **Lei federal** estabelecerá **normas gerais** para fixação de **emolumentos** relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O **ingresso** na atividade notarial e de registro depende de **concurso público de provas e títulos**, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de **seis meses**.
- **Lei 10.169/2000** – Normas Gerais para fixação de emolumentos.
- **Lei 8.935/94** – Lei dos Notários e Registradores
- **Lei 6.015/73** – Lei de Registros Públicos
- **Código Civil** – regula grande parte dos negócios jurídicos.
- **Legislação específica** de cada tipo de negócio jurídico. Exemplo: Lei 9.514/97, Lei 6.766/79, Lei 4.591/64, Lei das Cédulas de Crédito, etc.
- Cap. XX, **Normas de Serviço** da CGJ/SP
- **Provimentos do CNJ** – Projeto de Código Nacional de Normas do CNJ.
- **Jurisprudência** administrativa do CSM e CGJ – www.kollemata.com.br



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

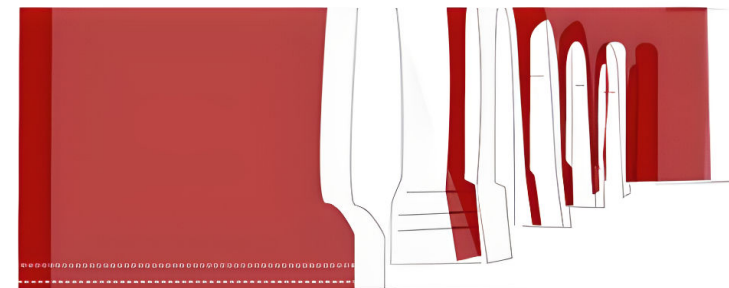


SISTEMA DAS TRANSCRIÇÕES – Decreto 4.857/39

- Antes da Lei 6.015/73, os registros eram realizados nos Livros de Transcrições em ordem cronológica de apresentação de títulos, com remissão de continuidade na próxima transcrição.
- Cada transcrição equivalia a um título, podendo ter como objeto um imóvel, vários imóveis ou parte de um imóvel.
- As transcrições eram relacionadas aos nomes dos titulares por meio de fichas de indicador pessoal (sistema de fólio pessoal).
- O negócio jurídico subsequente era objeto de outra transcrição, com remissões recíprocas.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Livros do Sistema das Transcrições

Livro 1: Protocolo

Livro 2: Hipoteca

Livro 3: Transmissão

Livro 4: Registros diversos

Livro 5: Emissão de Debênture

Livro 6: Indicador Real

Livro 7: Indicador Pessoal

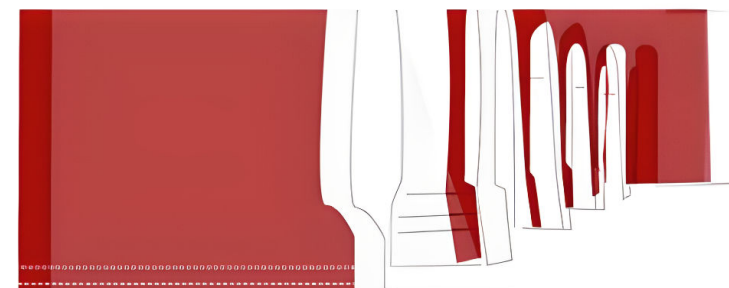
Livro 8: Registro de Loteamentos

Livro 9: Registro de Cédulas de Crédito Rural

Livro 10: Registro de Cédulas de Crédito Industrial



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Lei 6.015/73 – NOVO SISTEMA DE REGISTROS PÚBLICOS

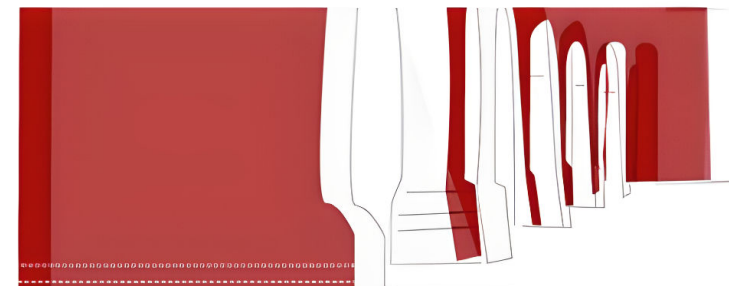
- A partir de 1976 (Lei nº 6.015/73), a matrícula passou a concentrar todas as informações a respeito do imóvel.
- Sistema de fólio real.
- Livros do Novo Sistema
 - Livro 1 – Protocolo
 - Livro 2 – Registro Geral - Matrícula
 - Livro 3 – Registro Auxiliar (tombamento, pacto antenupcial, convenção de condomínio, etc).
 - Livro 4 – Indicador Real
 - Livro 5 – Indicador Pessoal
 - Livro de Exame e Cálculo – Livro de Recepção de Títulos
- Os direitos reais somente se constituem com o REGISTRO do título que lhe deu origem. O registro é necessário para criação, transmissão, modificação e extinção de direitos reais imobiliários (art. 1.227, CC).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

MATRÍCULA

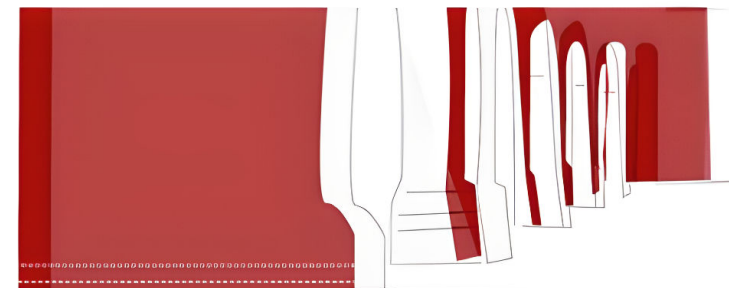
- Cada imóvel terá uma matrícula, que conterá:
 - Identificação do imóvel: especialidade objetiva;
 - Dados dos proprietários, credores, usufrutuários e demais detentores de direitos sobre o imóvel: especialidade subjetiva;
 - Número do Registro Anterior: princípio da continuidade;
 - Atos de Registro e Averbação: princípio da continuidade.
 - Dados dos títulos que deram origem aos registros e averbações: especialidade do fato jurídico.
 - **Prov. CNJ 143/2023** – Código Nacional de Matrícula



Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	FICHA	Taubaté de de
	IMÓVEL:		
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL	Especialidade Objetiva		
	a) descrição simplificada		
	b) descrição técnica		
	PROPRIETÁRIOS:		
Especialidade Subjetiva			
(titulares do domínio)			
REGISTRO ANTERIOR:			
.....			
Especialidade do Fato Jurídico			
(títulos registráveis)			
A partir daqui:			
Registros e Averbações			
(a vida do imóvel)			
CNS 12027-9			



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

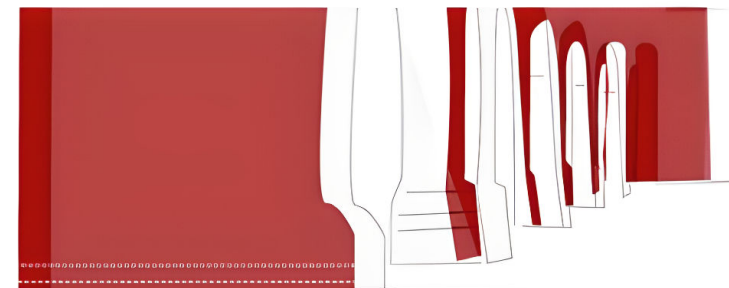


PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

“A segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos, realidade que, pois, sub modo intencional, tem o primado de iluminar e orientar os meios de ação da entidade registral e de dar consistente permanência a seu resultado. (...) Por mais, a segurança jurídica, enquanto finalidade do registro público, atue na iluminação e direção dos meios procedimentais das inscrições, ela é, como ficou dito, um **objetivo tanto singular (cada registro)**, quanto **integral (todo o sistema do registro)**” DIP, Ricardo, Registro de Imóveis (Princípios), Tomo I. São Paulo: Primvs, 2017, p. 25 e 31.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

“O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos os mesmo posto, mas se gradua ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois” (CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 181).

Art. 186, LRP – O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

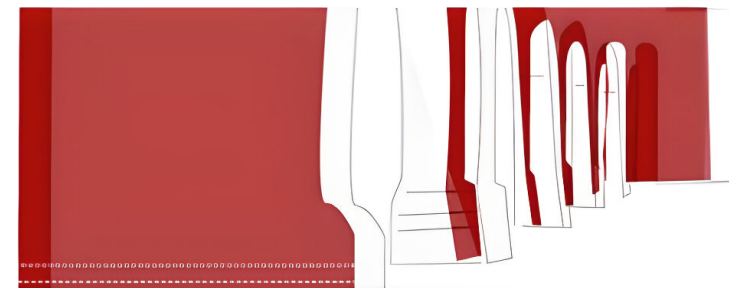
Prioridade atrelada à **prenotação** do título no Livro nº 1 Protocolo – 20 dias úteis (redação dada pelo MP 1085/21 ao art. 205, LRP).

Efeitos da Prenotação

- a) Gera prioridade aos títulos prenotados anteriormente.
- b) Efeito retroativo: registro retroage à data da prenotação (art. 1.246, CC)
- c) Marca o início do prazo para qualificação
- d) Marca a data para o cálculo dos emolumentos
- e) Marca a lei aplicável ao título
- f) Organiza os processos internos



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

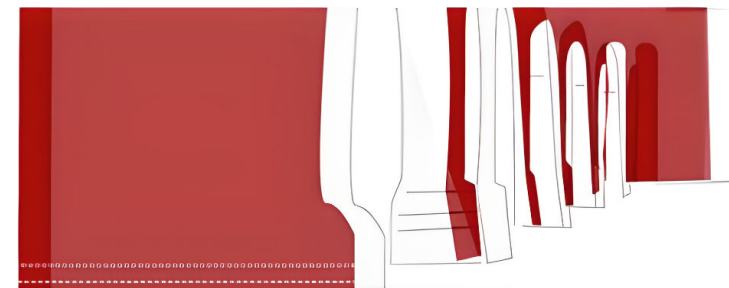


PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL

- “A matrícula, que por conter a descrição do imóvel, é o cerne do Registro Imobiliário, está subordinada ao princípio da unitariedade, que determina que cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula um único imóvel (art. 176, §1º, I, da Lei 6.015/73). Assim, não é possível a abertura de matrícula para fração ideal de imóvel ou que uma única matrícula abranja diversos imóveis, como ocorre, por exemplo, quando um terreno é dividido por uma rua” (KONNO, Aline Yumi, Registro de Imóveis. Teoria e Prática. São Paulo: Editora Memória Jurídica, 2007, p. 30).
- Cada imóvel corresponde a uma matrícula; cada matrícula um único imóvel.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE/TRATO SUCESSIVO

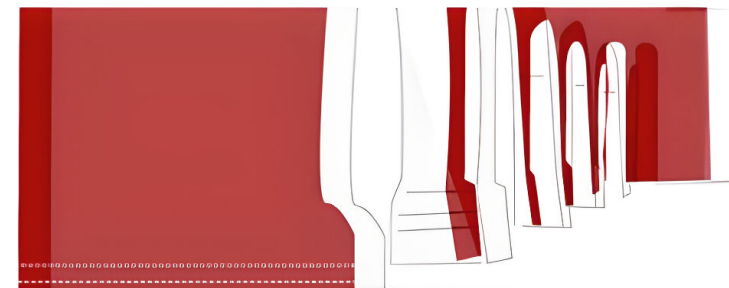
- “Dentre os princípios fundamentais do direito imobiliário, figura o da continuidade, ou do trato sucessivo ou consecutivo, segundo o qual nenhum registro – termo empregado em sentido amplo – é realizado sem **concatenação lógica entre o título atual e o anteriores** (art. 195 e 237 da Lei 6.015/73), de forma que exista uma vinculação lógica entre **título e o fôlio real em relação aos sujeitos de direito e o imóvel**” (KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Vol 5, Tomo I. São Paulo: Editora YK, 2020, p. 287).
- Cadeia de titularidades com atos que se interligam, de modo a criar um elo perfeito entre cada negócio jurídico registrado.
- Arts. 195 e 237, LRP
- Somente o proprietário pode alienar ou onerar seu imóvel. Títulos intermediários serão exigidos para preservar a cadeia de negócios.





Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE



“Assim, o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua **descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro.**” (CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 206)

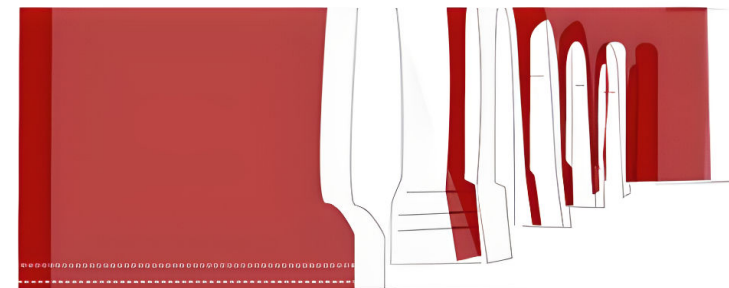
- a) Especialidade Objetiva** - art. 176, § 1º, II, 3), a e b, LRP
- (i) Rural - código do imóvel CCIR, dados constantes do CCIR, denominação, características, confrontações, localização e área total. Descrição georreferenciada (Lei 10.267/2001) escalonada no tempo.
 - (ii) Urbano - características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
- b) Especialidade Subjetiva** – art. 176, §1º, 4) – dados de qualificação pessoal dos proprietários ou detentores de direitos reais sobre o imóvel: nome, domicílio, e nacionalidade.
- (i) Pessoa física - estado civil, profissão, CPF, RG, ou à falta deste, sua filiação;
 - (ii) Pessoa jurídica – sede e CNPJ.
- c) Especialidade do Fato Jurídico (registros e averbações)** – art. 176, §1º, III, LRP - título da transmissão/ônus, forma do título, sua procedência e caracterização, valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Falta dos requisitos: retificação de registro (art. 213, LRP) ou averbações para completar os dados faltantes.

- Art. 176 § 15. Ainda que **ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva**, desde que haja **segurança** quanto à **localização** e à **identificação do imóvel**, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo. Redação Lei 14.382/22.
- Art. 176 § 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, **perante a circunscrição de situação do imóvel**. Redação Lei 14.382/22.
- Art. 176 § 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem **elementos essenciais** do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser **complementados por outros documentos** ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por **declarações** dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.
- Art. 176 § 18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



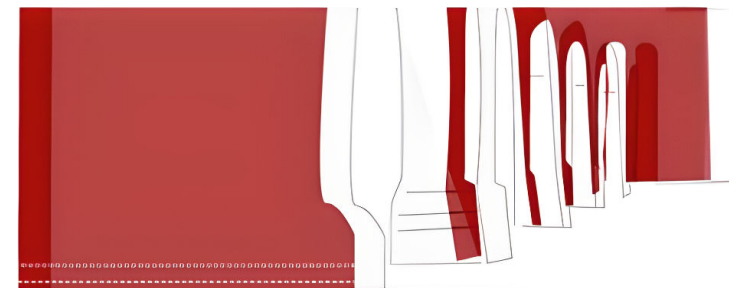
PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE REGISTRAL

“O princípio da publicidade diz que os fatos e atos constantes do registro se presumem conhecidos de todos, não se podendo alegar ignorância de título que consta do registro imobiliário. O princípio tem regra inversa: só se presume conhecido o que consta do registro, pois antes o título gera somente direito de crédito entre as partes” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado. PELUSO, Cezar (Coord.). São Paulo: Editora Manole, 2021, p. 1171).

- **Publicidade direta** – somente nos loteamentos – art. 24, Lei 6.766/79.
- **Publicidade indireta** – regra no Registro de Imóveis – por meio de certidões.
- **Publicidade ampla** – regra no Registro de Imóveis
- **Publicidade restrita** – exceções. Exemplo: processos sob sigilo de justiça; mudança de gênero, certidões em bloco - LGPD.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

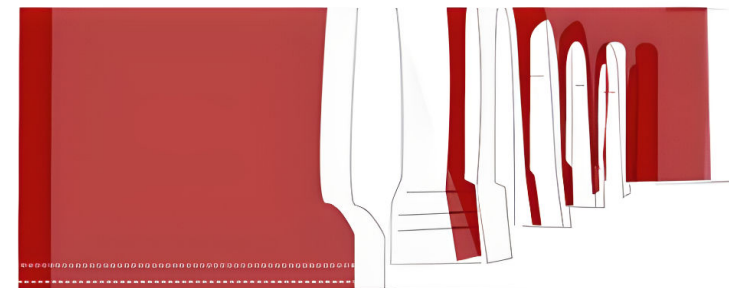


TIPOS DE CERTIDÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- **Certidão de inteiro teor** – cópia reprográfica da matrícula (art. 19, § 1º, LRP).
- **Certidão em relatório**, conforme quesitos (art. 19, caput, LRP) – cuidado para não omitir informações essenciais.
- **Certidão em resumo** (art. 19, caput, LRP) – geralmente usada para certidão de transcrição.
- **Certidão vintenária** – retroage 20 anos no histórico do imóvel.
- **Certidão de todos os bens de certa pessoa**
- **Certidão de determinado imóvel**
- **Certidão de documentos arquivados** ou de microfilme
- **Certidão da situação jurídica atualizada** - informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais (art. 19, § 9º, LRP – redação da Lei 14.382/22).
- Certidões **impressas ou digitais** com o mesmo valor e eficácia.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



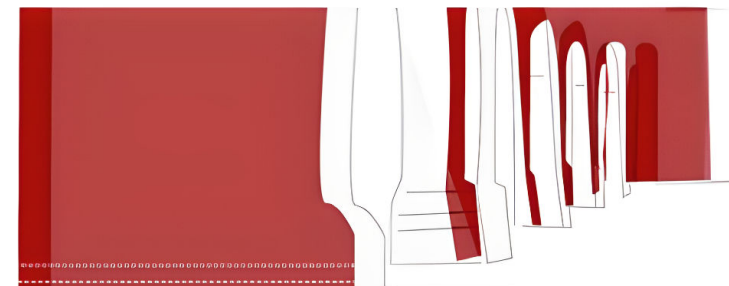
PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

- Todos os atos, fatos e negócios jurídicos que envolvam o imóvel ou seus titulares de direitos devem ser concentrados na matrícula, a fim de torná-los oponíveis a terceiros.
- Princípio da Concentração Total na matrícula foi reforçado no art. 54, Lei 13.097/2015 – não podem ser opostos a terceiros de boa-fé ônus ou constrações não constantes das matrículas.

“Visível a tendência civilista e registral mundial **de levar ao registro imobiliário todas as situações jurídicas imobiliárias, reais e pessoais, que tenham o condão de atingir terceiros**. Sem o registro, os terceiros de boa-fé não podem ser atingidos porque não se lhes pode exigir o conhecimento da situação jurídica sobre o qual não há cognoscibilidade, exceto no caso de se provar que tenham tido conhecimento do fato por outro meio.” (BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis. Eficácia Material*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 216, p.104).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

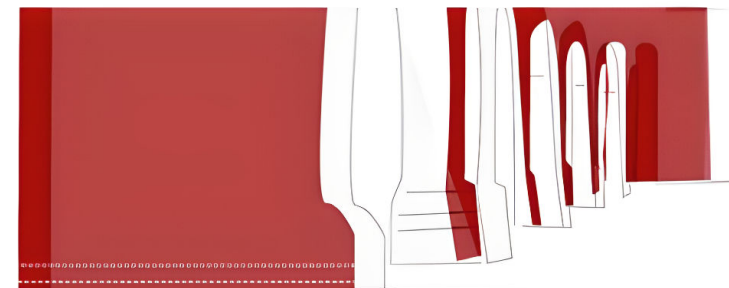


REGISTROS/AVERBAÇÕES DO CREDOR (art. 54, Lei 13.097/2015)

- **I - Citação** de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória – **REGISTRO**
- **II - Premonitória** – notícia do processo de execução admitida pelo juiz ou fase de cumprimento de sentença (art. 828, CPC) – **AVERBAÇÃO**.
- **III - Restrições** administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, indisponibilidades ou outros ônus previstos em lei - **AVERBAÇÃO**.
- **IV** – Mediante decisão judicial, a existência de **outras ações judiciais** cujo resultado ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do IV, art. 792, CPC – **AVERBAÇÃO**.
- § 1º **Não poderão ser opostas** situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao **terceiro de boa-fé** que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos 129/130 – Lei de Falência e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (aquisição originária).
- **Não serão exigidos, para validade, eficácia dos negócios jurídicos ou para caracterização de boa-fé do terceiro adquirente:** a) obtenção prévia de documentos ou certidões previstas no Lei 7.433/85; ou b) certidões forenses ou de distribuidores judiciais. Redação da Lei 14.382/22.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

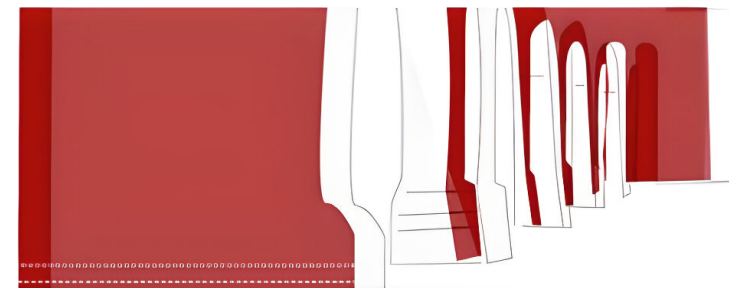


OUTROS PRINCÍPIOS

- **Princípio da Instância ou Rogação**
- **Princípio da Cindibilidade**
- **Princípio da Veracidade ou da Fé Pública**
- **Princípio da Territorialidade (art. 169, LRP).**
- **Princípio do *Tempus Regit Actum***



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



CONCEITO DE TÍTULO

“Título é a causa e o objeto do registro, pois é nele que está consubstanciado o instrumento do ato ou do negócio jurídico imobiliário” (CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 18^o ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 387)

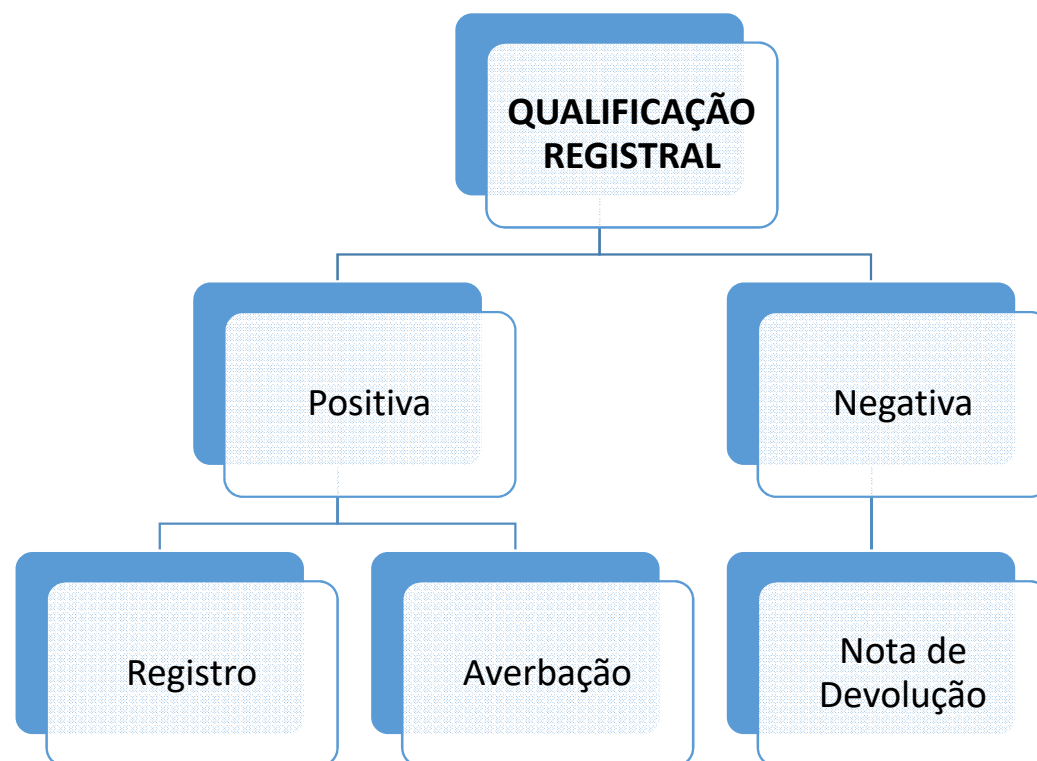
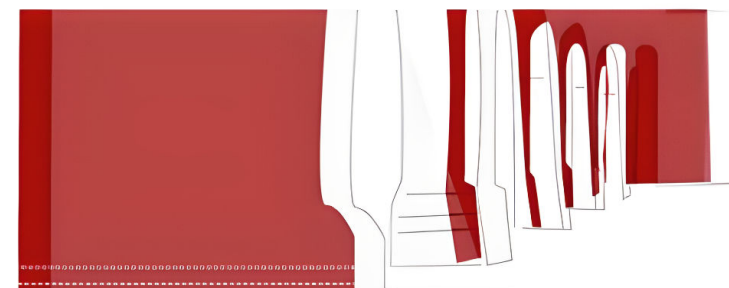
- **Título em sentido material** – título exprime o negócio ou ato jurídico passível de ingresso no fôlio real. Ex. compra e venda, doação, hipoteca, dação em pagamento, etc.
- **Título em sentido formal** (forma do título) – títulos consistem nos documentos que veiculam os direitos suscetíveis de ingresso no fôlio real. O art. 221, LRP estabelece os títulos passíveis de ingresso no RI (*numerus clausus*):
 - escritura pública – art. 108, CC.
 - escritos particulares autorizados por lei, assinados pelas partes, com firma reconhecida, exceto SFH.
 - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados, traduzidos e registrados em RTD, assim como sentenças estrangeiras devidamente homologadas.
 - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
 - contratos ou termos administrativos, no âmbito de Reurb e de programas habitacionais de interesse social.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

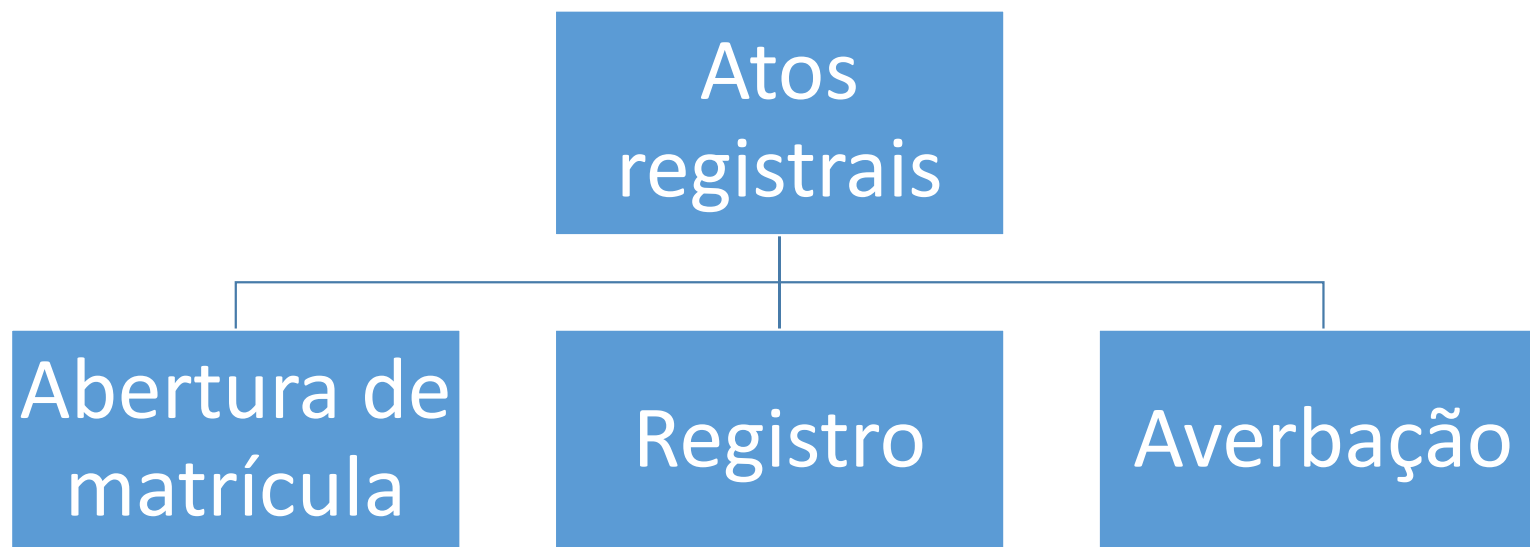
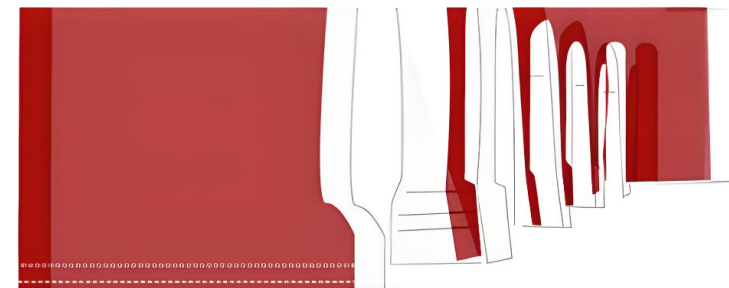
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

- É a **análise jurídica imparcial e técnica** do Oficial de Registro acerca do título apresentado, cotejando seus arquivos e o ordenamento jurídico.
- É o controle de **legalidade** realizado por um agente público, no interesse da higidez do REGISTRO.
- É o **juízo prudencial**, positivo ou negativo, da **potência de um título** em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu **registro ou de sua irregistro** (Des Ricardo Dip)
- A análise do Registro de Imóveis é **multidisciplinar**: aprovações administrativas, regularidade fiscal, regularidade de estado civil, regularidade ambiental, etc.



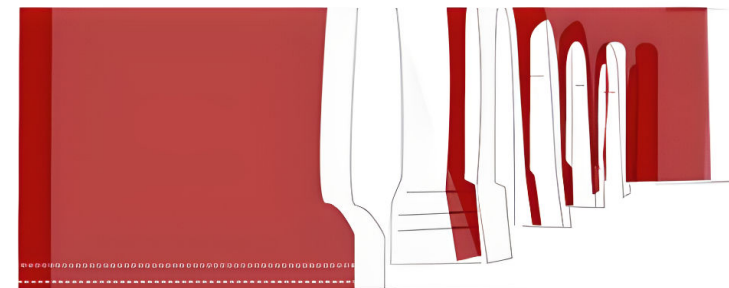


Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo





Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

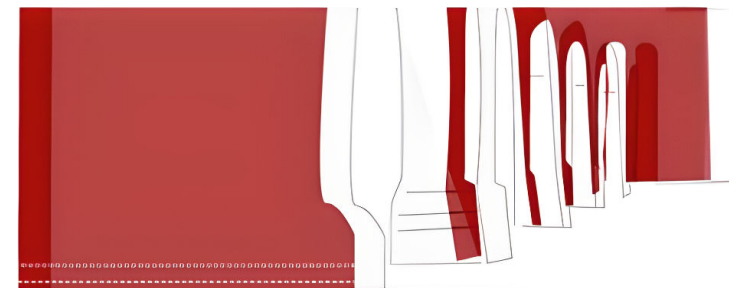


ABERTURA DE MATRÍCULA

- A matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro ou da primeira averbação, caso a transcrição possua todos os elementos para abertura – art. 176, § 1º, I, LRP, com redação da Lei 14.382/22.
- A matrícula poderá ser oriunda de uma ou mais transcrições ou de uma matrícula, em caso de desmembramento, divisão amigável, destaque por desapropriação, usucapião, instituição de condomínio, multipropriedade, etc.
- Na nova matrícula, há remissão aos registros anteriores e os registros anteriores recebem remissões da nova matrícula aberta.
- Se for aberta matrícula na nova circunscrição, esta deve informar à Serventia de origem para averbação de encerramento da matrícula anterior – art. 168, § 3º, II, LRP.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



REGISTRO

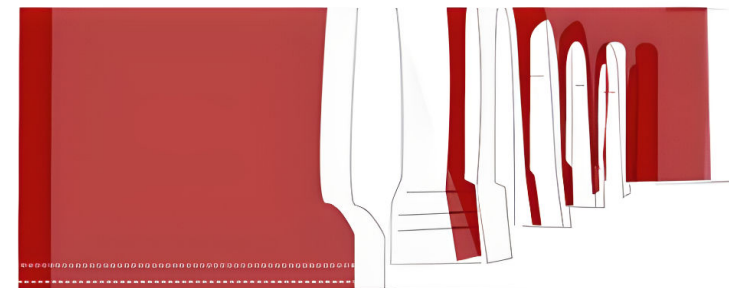
- **Registro *lato sensu*** – engloba registro e averbação.
- **Registro *stricto sensu*** – somente atos de registro.

“O termo ‘registro’ é plurívoco. No âmbito do Registro de Imóveis, pode ser compreendido em sentido amplo ou estrito. Em sentido amplo, engloba todo lançamento de atos e negócios jurídicos no fôlio real, tendo como espécies o registro em sentido estrito e a averbação. Em sentido estrito, o **registro é o ato que constitui, modifica ou declara determinada posição jurídico-real na matrícula, conferindo-lhe eficácia e publicidade *erga omnes*.**” (KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Vol 5, Tomo I. São Paulo: Editora YK, 2020, p. 532).

- Atos de registro estão **enumeradas no art. 167, I, LRP** ou em **legislação específica**. O rol de direitos sujeitos a registro em sentido estrito é considerado *numerus clausus* não exauriente, pois admite extensão por previsão legal.
- O registro tem, como regra, o **efeito constitutivo** de direitos reais, mas, em alguns casos, esse efeito é **meramente declaratório** ou publicitário (usucapião ou sucessão *causa mortis*).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

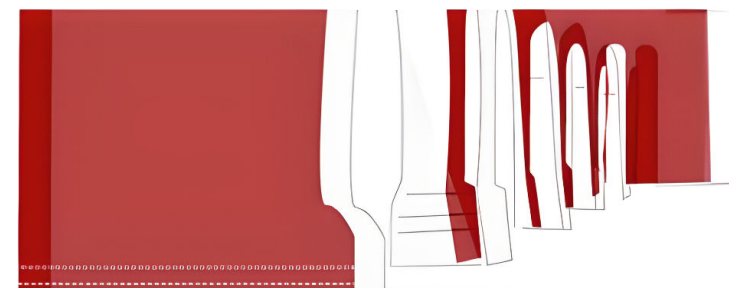


AVERBAÇÃO

- A averbação abrangerá **extinção de direitos reais** ou **modificação do seu conteúdo** ou do seu registro (Afrânio de Carvalho).
- As averbações podem alterar **características do imóvel** (alteração na especialidade objetiva) ou da **qualificação dos titulares dos direitos reais** (alteração na especialidade subjetiva) e podem, ainda, **cancelar ou extinguir os direitos objeto dos registros**. Art. 167, II, LRP ou legislação específica.
- A averbação, em regra, tem **caráter secundário** e **acessório**, não podendo alterar a essência de um registro.
- A averbação serve para tornar conhecida uma **alteração da situação jurídica ou de fato**, seja **em relação à coisa**, seja **em relação ao titular do direito** real (Serpa Lopes).
- Os efeitos decorrentes da sua **omissão** diferem dos atos de registro. A falta do registro afeta a própria existência do direito real ou a sua disponibilidade, enquanto a falta da averbação exige apenas que se sane a irregularidade (Serpa Lopes).
- Não se pode alterar, por averbação, **elementos essenciais do registro**, a saber seus sujeitos, objeto e título causal (salvo erro de transposição de dados) – Afrânio de Carvalho.
- Referências: (CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 107 e seguintes) e (SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, Vol IV. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 196 e seguintes).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



REGISTRO

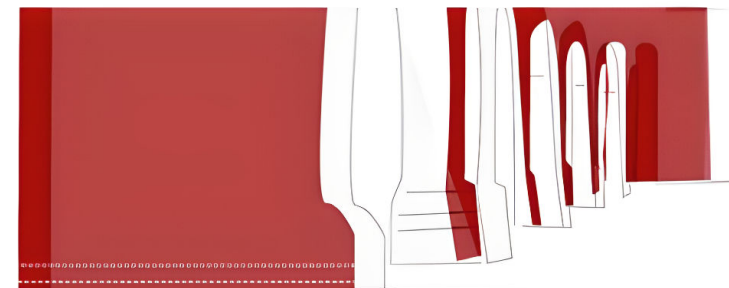
- Art. 167, I, LRP + legislação específica.
- *Numerus clausus*
- Opera uma mutação da posição jurídico-real na matrícula.

AVERBAÇÃO

- Art. 167, II, LRP – legislação específica.
- Rol exemplificativo – art. 246 - outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.
- Altera as características do imóvel (especialidade objetiva) ou da qualificação dos titulares dos direitos reais (especialidade subjetiva) e cancela ou extingue os direitos objeto dos registros.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



FUSÃO DE MATRÍCULAS OU UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS – Conceitos Equivalentes

- **Fusão de matrículas** – art. 233, III, e 234, LRP – duas ou mais matrículas contiguas dos mesmos proprietários, poderão se fundir em uma só, com abertura de nova matrícula e encerramento das matrículas anteriores.

- **Unificação de imóveis** - Art. 235, LRP

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

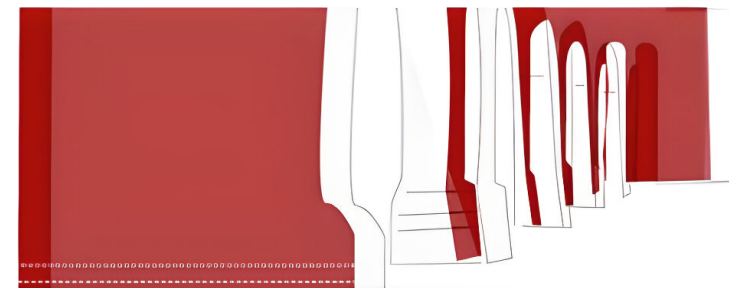
III – dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

- **Requisitos** em ambos os casos:

- A) Requisitos objetivos: imóveis contíguos, com continuidade geométrica;
- B) Requisitos subjetivos: mesma titularidade, nas mesmas proporções (homogeneidade dominial).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

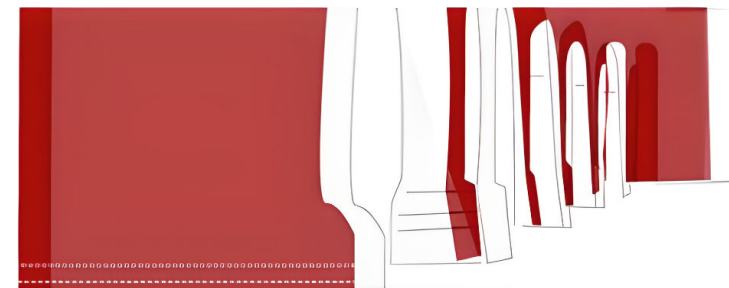


OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Declaração de Operações Imobiliárias – DOI
- Informações ao COAF – Prov. CNJ 88/2019
- Integração com INCRA – Sigef
- Informações ao INCRA/CGJ – aquisição de imóvel rural por estrangeiro.
- Envio de listagem (quando solicitado) para as Prefeituras sobre as transmissões de domínio.
- Controle e informações sobre os prazos de obras de infraestrutura no loteamento.
- Controle e averbação da Central de Indisponibilidade
- Manifestação em Processos Judiciais Usucapião, Demarcatórios, Divisórias, etc.
- Informações Estatísticas



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

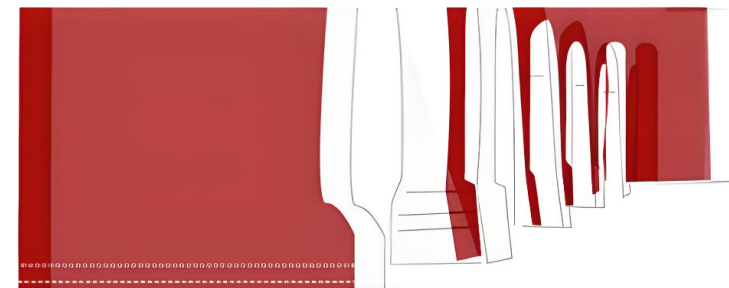


BLOQUEIO DE MATRÍCULA

- Surgiu primeiramente na jurisprudência, com base no direito alemão, como medida menos drástica em relação ao cancelamento.
- O bloqueio foi inserido na LRP (art. 214, § 3º e 4º) pela Lei 10.931/2004.
- Medida **cautelar** judicial (vícios do título) ou administrativa (vícios do registro) a fim de impedir a superveniência de novos atos registrares até a solução de alguma pendência judicial ou administrativa. É uma ordem de caráter provisório, enquanto não se decide o destino do imóvel.
- Vedação de prática de atos subsequentes, exceto com autorização judicial. Os interessados podem prenotar seus títulos, que ficarão na fila de precedência aguardando o desbloqueio.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

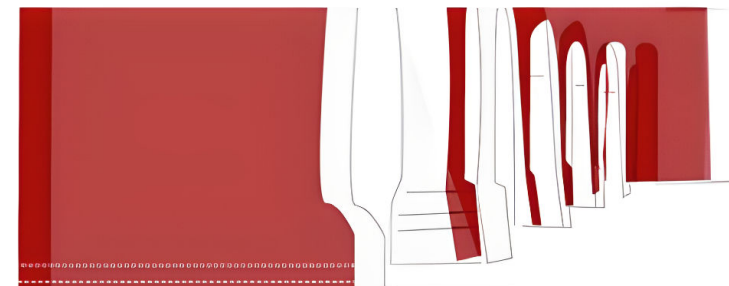


INVALIDADES DO REGISTRO

- **Invalidade do Negócio Jurídico – Nulidades e Anulabilidades** (obliqua, reflexiva ou indireta). O título será atacado via ação judicial, por seus vícios intrínsecos, tendo por consequência o cancelamento do registro – art. 216, LRP.
- **Invalidade do Próprio Registro - Nulidades** (direta ou de pleno direito do registro). São defeitos formais dos assentos de registro, ligados à inobservância de formalidades essenciais. A nulidade é do registro e, não do título, e será definida por meio de procedimento administrativo perante o Juiz Corregedor, com trânsito em julgado.
- **Ineficácia** – O negócio é ineficaz perante terceiros. Não causa o cancelamento do registro, mas somente a ineficácia em relação a certas pessoas. Determinada por meio de decisão judicial.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



CANCELAMENTOS

Art. 252, LRP - O **registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais** ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

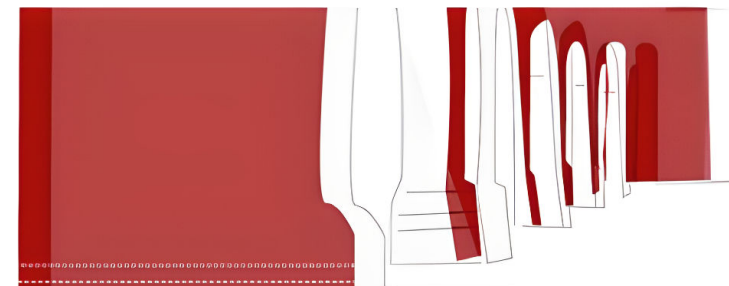
Art. 253, LRP - Ao terceiro prejudicado é lícito, **em juízo**, fazer prova da extinção dos ônus, reais, e **promover o cancelamento do seu registro**.

Art. 254, LRP - **Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.**

- **Cancelamento de matrícula** (art. 233, I, LRP) - por decisão judicial ou administrativa, transitada em julgado (art. 259, LRP). A matrícula deixa de produzir efeitos, voltando o imóvel ao registro anterior. O Oficial não pode cancelar de ofício.
- **Cancelamento de registro** – refere-se ao cancelamento de um mais atos na matrícula – decisão judicial ou administrativa, transitada em julgado.
- **Cancelamento de ônus e gravames** (art. 251, LRP): a) autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular; b) procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado; ou c) na conformidade da legislação.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

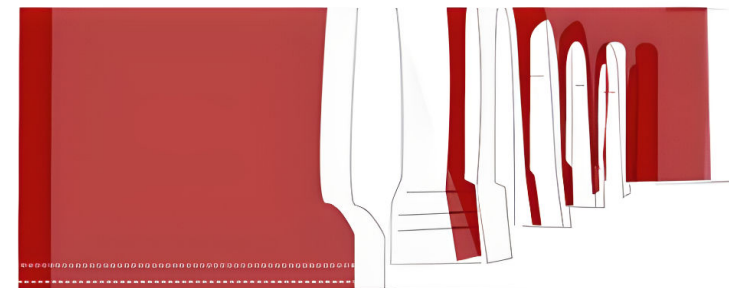


ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA

- Não significa tornar inapta a produzir efeitos. “Entende-se por encerramento de matrícula a prática registral comum que indica o entrave existente à escrituração, impossibilitando o lançamento de novos registros e averbações, mas sem invalidar as inscrições anteriores.” (KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Vol 5, Tomo I. São Paulo: Editora YK, 2020, p. 458).
- Hipóteses:
 - Matrícula se esgota em razão de destaques sofridos (art. 233, II, LRP);
 - Fusão/Unificação de Matrículas contíguas dos mesmos proprietários (art. 233, III, LRP);
 - Desmembramento/Desdobro/Divisão Amigável;
 - Mudança de Circunscrição;



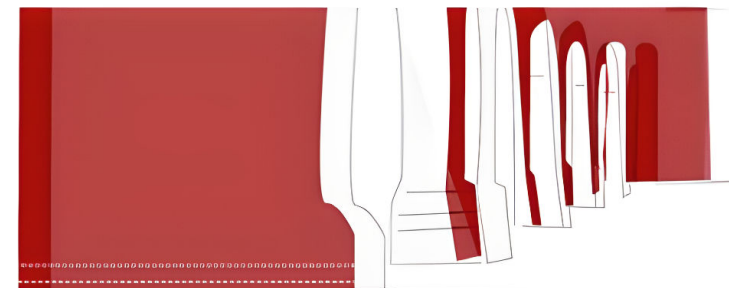
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



TÍTULOS EM SENTIDO MATERIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Compra e Venda

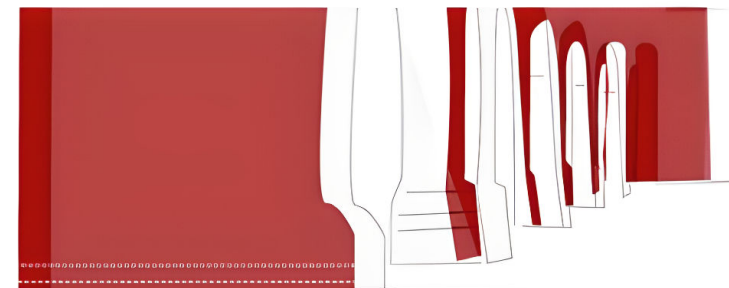
- O contrato de compra e venda é um negócio jurídico pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir a propriedade de um bem para a outra parte (comprador), que se obriga a pagar um certo preço em dinheiro (art. 481, CC).
- A propriedade imobiliária somente se adquire com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1227, CC).

Requisitos:

1. **Objeto** lícito, possível, determinado ou determinável (art. 104, II, CC). Bem imóvel – solo e tudo que se incorpora natural ou artificialmente (art. 79, CC).
2. **Preço**: valor do negócio jurídico.
3. **Consentimento**: acordo de vontades livre de vícios. A assinatura do contrato demonstra esse consentimento (assinatura física e digital).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

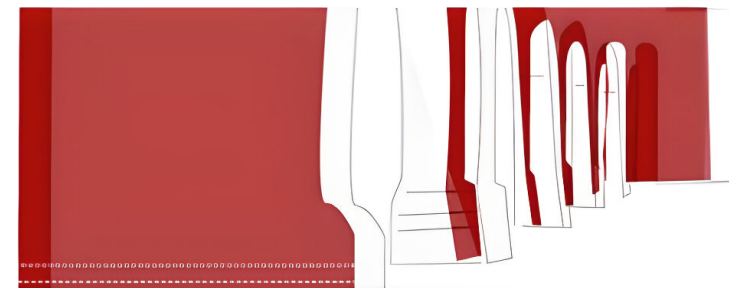


Compra e Venda por Menores

- Os menores devem ser **assistidos** (idade entre 16 e 18 anos) ou **representados** (menores de 16 anos) por ambos os pais (art. 1.634, CC).
- **Menor vendedor** - Atos que exorbitem a mera administração (alienar ou gravar de ônus real os imóveis), deve haver, ainda, **alvará judicial** – art. 1.691, CC.
- **Menor comprador** - verificar se na escritura pública há menção da origem dos recursos (se do próprio menor, dos pais ou terceiros). Se a origem dos recursos for do menor ou desconhecida, há necessidade de **alvará judicial**, para proteção do patrimônio do menor (Apelação CSM nº 0007371-65.2014.8.26.0344, DJU de 16/06/2015). Se o recurso for dos pais, tem-se a **doação modal**, com necessidade de verificação do imposto, mas não precisa alvará. Se o negócio jurídico for antigo mas, no momento do registro, já eram maiores, CSM permitiu o registro sem alvará, desde que **referendado** pelos adquirentes (Apelação CSM nº 1007772-35.2016.8.26.0099).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

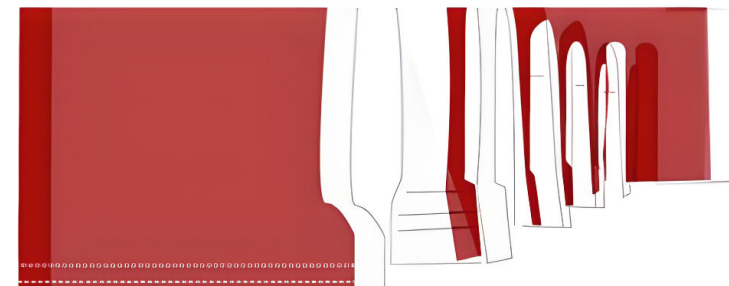


Compra e Venda de Ascendente a descendente

- Venda de ascendente a descendente é **anulável** se não houver **consentimento** dos outros descendentes e cônjuge (salvo regime da separação obrigatória) – art. 496, CC.
- **Não cabe essa verificação pelo Oficial** Registrador por inviabilidade do exame de validade do contrato em procedimento administrativo. Necessidade de processo judicial (Apelação CSM nº 0029136-53.2011.8.26.0100).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

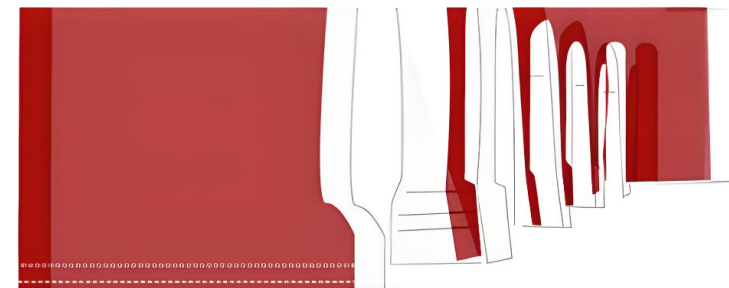


Cônjuge na Compra e Venda

- A venda ou oneração de bem imóvel necessita de **autorização do cônjuge, salvo regime da separação absoluta** (art. 1647, I, CC).
- Atenção: bem do casal deve ser vendido por ambos, mas bem exclusivo de um cônjuge, deve contar com autorização do outro para venda.
- Na compra, o imóvel comunica-se com o cônjuge nos regimes da comunhão parcial, comunhão universal e separação obrigatória (**Súmula 377 STF**).
- Bens adquiridos por **sub-rogação** de outro bem particular (art. 1.659,II, CC): declaração expressa desse fato no título aquisitivo, com anuência do cônjuge excluído (Apelação CSM nº 096913-0/4).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

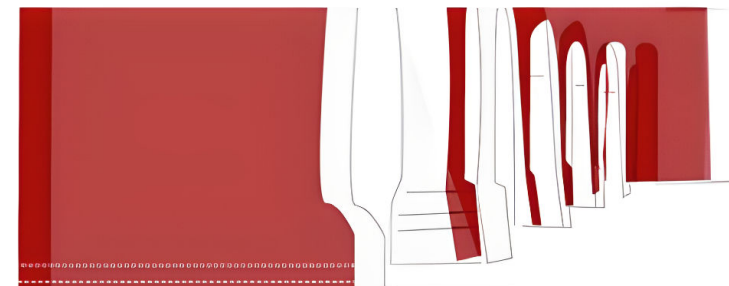


FORMA DO TÍTULO

- Regra Geral: **art. 108 CC** – escritura pública se o valor do imóvel for superior a **30 salários mínimos**.
- Valor do imóvel e não valor do negócio: se a venda estiver ocorrendo por **frações ideais**, considera-se o valor do imóvel inteiro (Apelações CSM nºs 1088-6/0; 989-6/4 e 0007514-42.2010.8.26.0070).
- Exceções à regra do art. 108 CC
 - Aquisições mediante financiamento celebrado no âmbito do **SFH** – Lei nº 4.380 (art. 61, §5º).
 - Contratos referidos ou resultantes da Lei 9.514/1997 – **SFI** (art. 38).
 - Contratos de Compra e Venda pelo sistema de **Consórcio** - Lei 11.795/2008 (art. 45, par. único).
 - Contratos de aquisição pelo **FAR** – art. 79-A, § 4º, Lei 11.977/09.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



PMCMV

- Base Legal 11.977/2009 e Decreto 7.499/2011.
- Produção de novas unidades ou requalificação de unidades nunca habitadas.
- População com renda máxima definida.
- Desconto de 50% nos emolumentos se apresentados: (i) declaração de primeira aquisição, (ii) declaração de nunca habitado; e (iii) declaração de preenchimento das condições (art. 43, Lei 11.977 e art. 20, Decreto 7.499/2011). Informações poderiam constar do contrato.

CASA VERDE E AMARELA PCVA

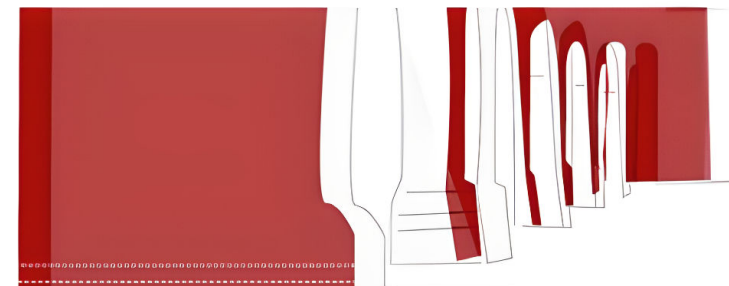
- Base Legal: Lei 14.118/2021 e Decreto nº 10.600/2021.
- Produção ou aquisição de imóveis novos ou usados (art. 4º, I, a, Decreto).
- População com renda máxima definida.
- Desconto de 50% independente se é ou não primeira aquisição, pois essa exigência está no decreto no PMCMV que não se aplica aqui (art. 10, Lei 14.118/2021).
- Contratos em nome da mulher chefe de família, não há necessidade de dados do cônjuge/companheiro ou regime de bens (art. 13), exceto uso de recursos do FGTS.
- Partilha de Bens entre o casal, o imóvel ficará com a mulher, independente do regime de bens, exceto uso do FGTS ou guarda dos filhos atribuída ao homem (art. 14).
- Atenção ao Comunicado CG 1338/2020 em razão do Pedido de Providências CNJ nº 0007728-24.2020.2.00.000

NOVO PMCMV

- MP 1.162/23 PLV 14/2023
- Financiamento de unidades habitacionais novas ou usadas, em áreas urbanas ou rurais.
- Novos contratos: **cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, mediante financiamento ou não.**
- As regras de custas e emolumentos permanecem inalteradas
- Os contratos FAR, FNHIS, FDS ou União devem ser formalizados em nome da mulher, sem a assinatura do marido.
- TODOS os contratos bancos e instituições financeiras para atuarem com crédito imobiliário, estarão dispensados do **reconhecimento de firma.**



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

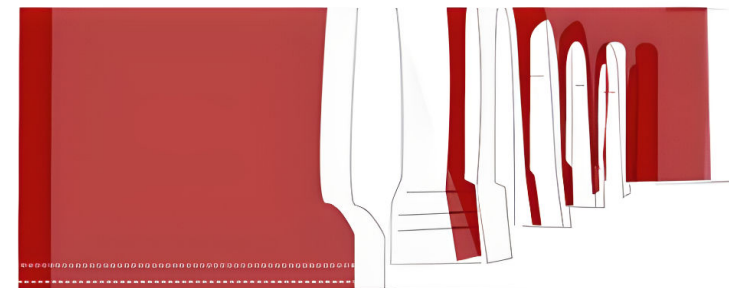


COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

- Direito real de aquisição, quando devidamente registrado (art. 1.225, VII, CC).
- Regramento: art. 1.417 e 1.418, CC
- Dá direito de uso, gozo, disponibilidade de seu direito (por cessão) e o direito de reaver a coisa de terceiro (enunciado 253, III Jornada de Direito Civil).
- Após a quitação do preço, confere direito à adjudicação compulsória, mesmo que o contrato não esteja registrado (súmula 239, STJ).
- É possível ao vendedor pedir a averbação do termo de quitação do compromisso registrado para exoneração de sua responsabilidade tributária sobre o imóvel, não implicando na transferência do imóvel (art. 167, II, 32, LRP).
- Tema 1.124, STF: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro em cartório. Então, não deveria ser cobrado ITBI de compromisso.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

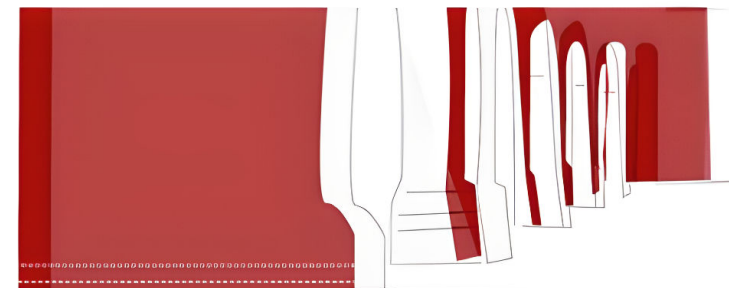


COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

- Contrato:
 - Irretratável
 - Instrumento Público ou Particular – não se aplica a regra do art. 108, CC
 - Firma reconhecida (art. 221, II, LRP)
 - Não é necessário testemunhas (art. 221, CC).
- Compromisso + Quitação + ITBI = Transmissão Definitiva
 - Loteamento – compromisso direto do loteador – art. 26, § 6º, Lei 6.766/79
 - Regularização Fundiária – art. 52, par. único, Lei 13.465/2017.
- Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) – loteamento e incorporações:
 - Quadro Resumo – cláusulas mínimas
 - Regras do que poderá ser descontado do adquirente em caso de distrato ou resolução do contrato.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



DOAÇÃO

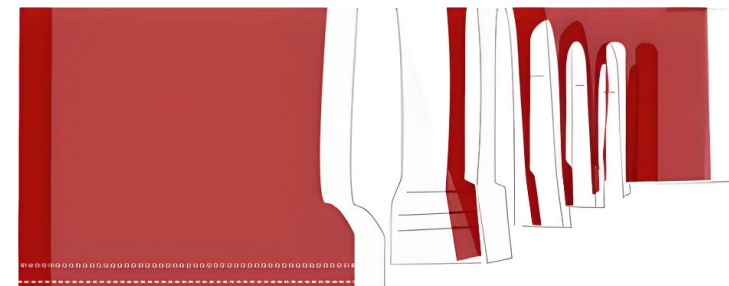
“Entende-se por doação a relação jurídica (contrato) pela qual uma pessoa física ou jurídica (doador ou benfeitor) assume a obrigação de transferir um bem jurídico ou uma vantagem para o patrimônio de outra pessoa (donatário ou beneficiário), decorrente de sua própria vontade e sem contraprestação.” (ROSENVOLD, Nelson. *Código Civil comentado*. Coord. Min. Cezar Peluso. 15ª ed. São Paulo: Manole, p. 555).

• Classificação:

- Unilateral
- Consensual: exige aceitação do donatário (expressa, tácita, presumida e ficta)
- Gratuita, mas pode ser feita com encargo.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

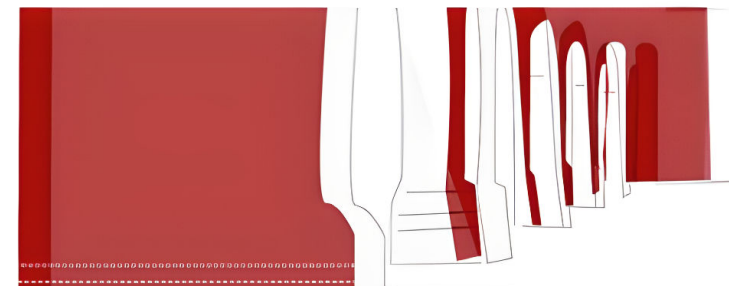


REGRAMENTO DA DOAÇÃO

- **Forma:** regra geral do art. 108, CC (escritura pública ou instrumento particular).
- Doação de **ascendente a descendente** ou **entre cônjuges** não precisa de anuência dos demais pois importa em adiantamento de legítima, sujeita à colação se for o caso. **Espólio** não pode doar (falta vontade).
- **Promessa de doação:** não é registrável. REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de sentença expedida nos autos de ação de separação judicial – Qualificação negativa – **Promessa de doação de imóvel constante de acordo homologado judicialmente – Necessidade de lavratura de escritura pública, como pactuado entre os separandos** (CSM, Ap. 1001280-43.2020.8.26.0404, j. em 13/05/2021).
- **Menor, em regra, não pode doar**, pois não autorizado pelo art. 1.691, CC. Não há melhor interesse do menor em dispor dos seus bens de forma gratuita.
- **Doação entre cônjuges** é permitida sobre bens particulares. Na **separação obrigatória** (ou legal) também é possível a doação entre cônjuges (STJ, Resp. 471.958, j. em 18.02.2009).
- **Imposto: ITCM-D**, de competência estadual. Em SP, são isentas as doações cujo valor não ultrapassar 2.500 UFESPs (Lei 10.705/2000). Única doação entre os mesmos doadores e donatários no exercício fiscal.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

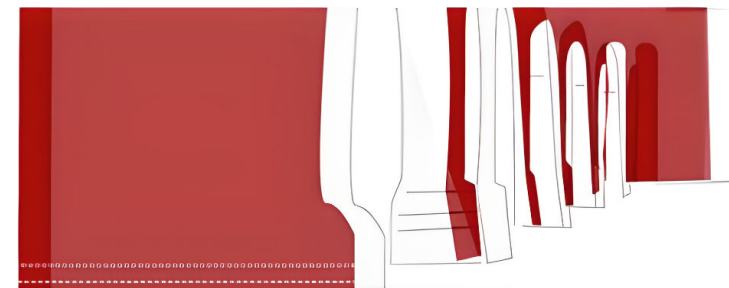


TIPOS DE DOAÇÃO

- **Doação pura** (sem incumbência do donatário) ou **Doação com encargo** (liberalidade condicionada à prática de determinado ato ou comportamento do donatário). A inexecução do encargo gera revogação da doação (art. 555, CC)
- **Doação conjuntiva**: realizada a mais de uma pessoa. Se marido e mulher, regra do art. 551, CC: na morte de um donatário, é atribuído o imóvel por inteiro ao donatário sobrevivente. Não precisa fazer partilha.
- **Doação com cláusula de reversão**: se o donatário falecer antes do doador, o bem retorna ao seu patrimônio. Cláusula resolutiva.
- **Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade**. Podem ser impostas na doação e no testamento. Admite-se também na chamada **doação modal** (doação de numerário para aquisição de imóvel). **Justa causa** sobre adiantamento de legítima (art. 1.848, CC). Se integrar a parte disponível, não precisa de justa causa. Título poderá ser **cindido** em caso de ausência de justa causa para desconsiderar as restrições (CSM, Ap. 0008818-68.2012.8.26.0438, j. em 06/11/2013).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

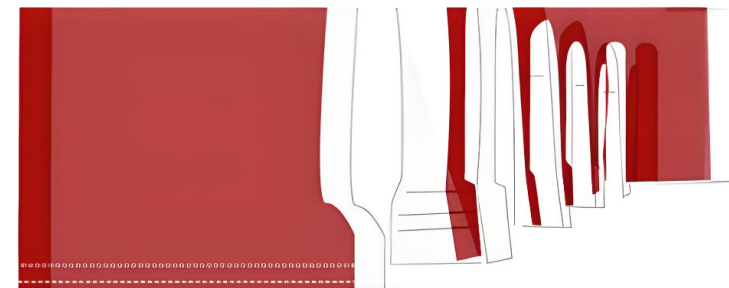


ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Lei 9.514/97

- **Conceito:** Alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor transfere ao credor, com o escopo de garantia, a propriedade resolúvel sobre determinado bem imóvel (art. 22, da Lei 9.514/97).
- **Características:**
 - **Desdobramento da posse (direta e indireta)**, com deslocamento legal dos riscos, pois o perecimento e deterioração correm por conta do devedor, em exceção da regra do *res perit domino* (art. 1363, CC);
 - **Propriedade resolúvel**, sujeita a evento futuro e incerto, qual seja, o adimplemento do devedor; e
 - **Patrimônio de Afetação**, sendo vedado ao credor ficar com bem objeto da garantia (pacto comissório).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

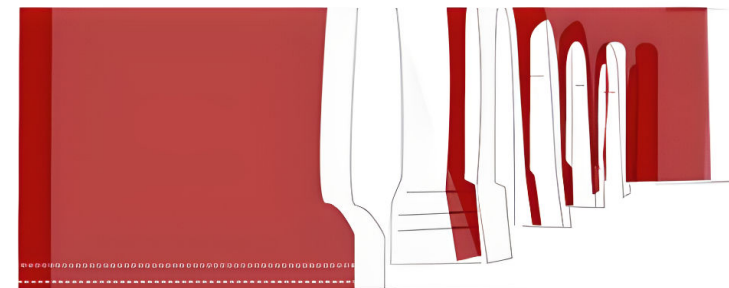


FORMA DO TÍTULO

- **Instrumento Público ou Particular** firmado por qualquer pessoa física ou jurídica (art. 22, § 1º, da Lei 9.514/97).
- Não somente a alienação fiduciária, mas **outros contratos** a ela relacionados podem ser celebrados por instrumento particular (art. 38, da Lei 9514/97). São eles: **compra e venda, hipoteca, cessão fiduciária e dação em pagamento** (CGJ/SP, Processo 0049648-26.2012.8.26.0002, j. em 20.07.2016).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



CONTEÚDO DO CONTRATO

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o **valor** do principal da **dívida**;

II - o **prazo e as condições** de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de **juros** e os **encargos** incidentes;

IV - a cláusula de **constituição da propriedade fiduciária**, com a **descrição do imóvel** objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a **livre utilização**, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para **efeito de venda em público leilão**, do **valor do imóvel** e dos critérios para a respectiva revisão;

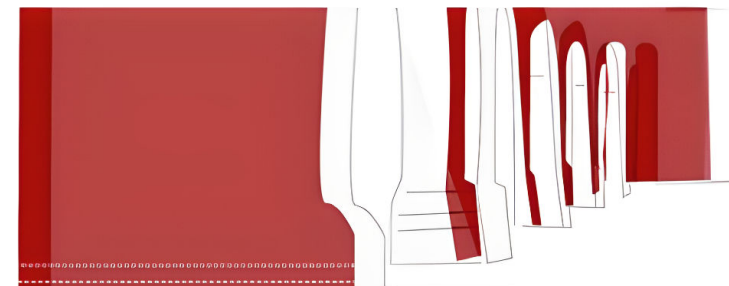
VII - a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 (**INTIMAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**).

QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO

Cláusulas contratuais ajustadas em desacordo com normas imperativas - Ofensa ao arts. 24 e 27, §§ 2º, 5º e 6º, da Lei 9.514/97. Violação dos princípios da legalidade e da segurança jurídica (CSMSP 1002050-35.2015.8.26.0073, j. em 02/06/2016)



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Objeto de Alienação Fiduciária

Direitos compatíveis com AF

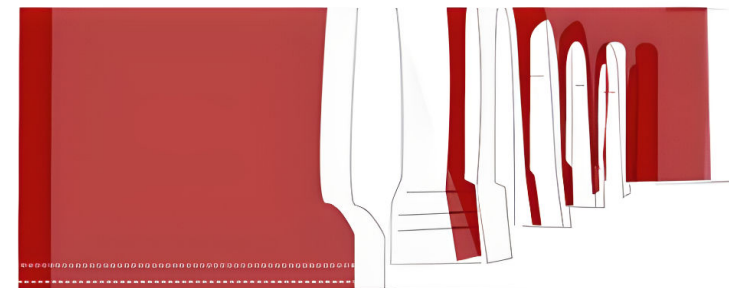
- Direito de Propriedade;
- Bens enfitêuticos do CC 1.916 ou terrenos de marinha – sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio (somente ocorrerá com a consolidação) – item 227, Normas de Serviço;
- Direito de uso especial para fins de moradia (MP. 2.220/2001);
- Direito real de uso (DL 271/1967);
- Propriedade Superficiária;
- Direito de Laje

Direitos Incompatíveis com AF

- Direito de comodatário
- Comprador;
- Usufruto;
- Habitação;
- Uso;
- Servidão



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

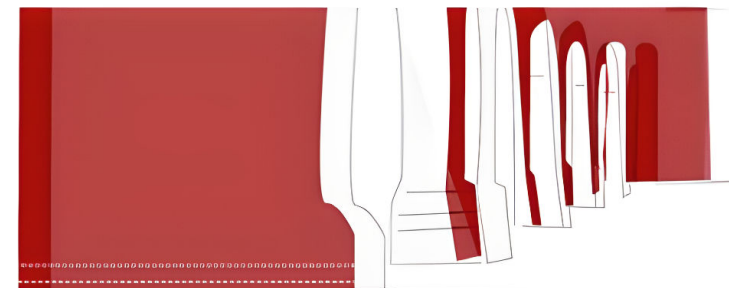


Atos registrares possíveis

1. **Registro da Alienação Fiduciária** (art. 167, I, item 35, Lei 6015/73);
2. **Averbação do Cancelamento da Propriedade Fiduciária** (art. 25, § 2º, da Lei 9.514/97)
– no caso de quitação da dívida;
3. **Registro de Dação em Pagamento** - O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos de leilão extrajudicial, por instrumento público ou particular, com incidência de ITBI (art. 26, § 8º, da Lei 9.514/97 e itens 257 e 258 das Normas de Serviço).



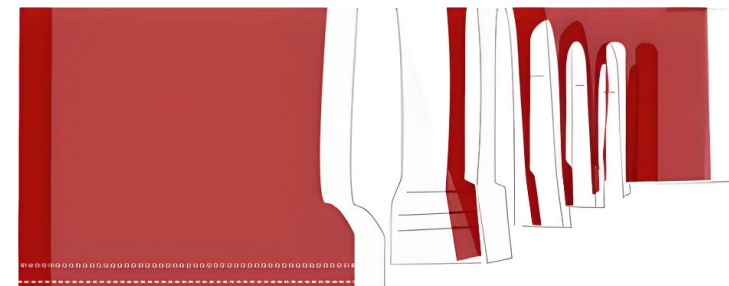
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



INVENTÁRIO, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



INVENTÁRIO

Espécies:

- **Inventário Judicial** – Formal de Partilha
- **Inventário Extrajudicial** – Escritura Pública trazida pela Lei 11.441/2007, hoje está no art. 610, CPC.

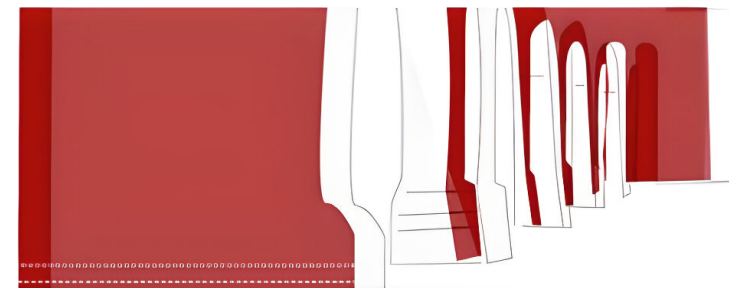
Poderá ser feito o **inventário extrajudicial** se todas as partes forem maiores e capazes e todos estiverem de acordo com a partilha.

Pode ser reconhecida a **união estável**, com pagamentos ao companheiro, se houver outro herdeiro que reconheça a união estável (escritura).

Se houver **testamento**, necessário primeiro ingressar com o processo de abertura, registro e cumprimento de testamento em juízo, solicitando-se autorização judicial para o processamento do inventário extrajudicialmente (STJ, Resp 1.808.767 e item 130, Cap. XVI, Normas-SP). Também é possível, se o testamento for revogado, caduco ou declarado inválido judicialmente.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

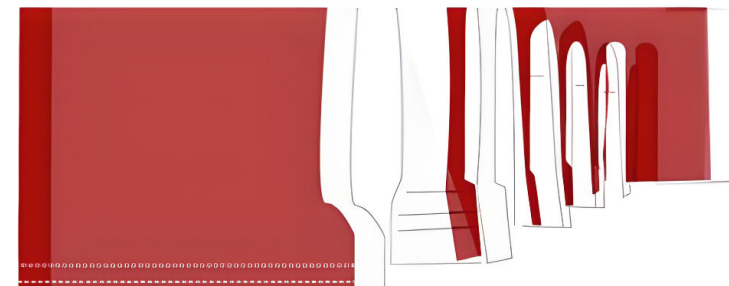


INVENTÁRIO DA INTEGRALIDADE DOS BENS DO CASAL

- Se o falecido era casado, arrola-se no inventário todo o patrimônio conjugal – todos os bens em comunhão.
- Os bens em comunhão permanecerão em estado de indivisão até a partilha.
- Não se admite a partilha apenas da fração ideal do cônjuge falecido (CSM - Ap. 0002180-42.2012.8.26.0204).
- Mesmo nos casos em que o cônjuge é apenas meeiro, os bens comuns precisam ser partilhados.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

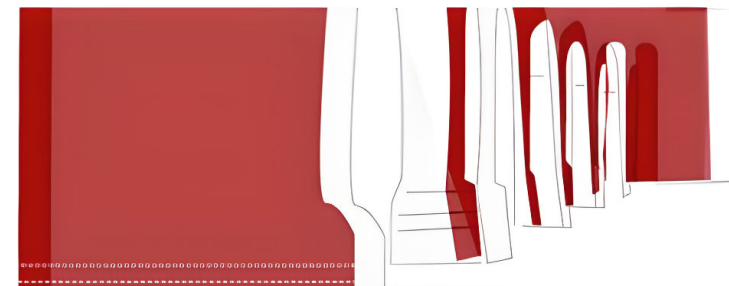


PARTILHA PER SALTUM

- Ainda que inventariados de modo conexo e por escritura/processo conjunto (art. 672, CPC), os bens dos falecidos devem ser paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no registro de imóveis, conforme a ordem de falecimentos, ressalvadas hipóteses de comoriência.
- Inadmite-se as partilhas *per saltum*, mesmo em processos judiciais.
- Primeira Sucessão, Segunda Sucessão, Terceira Sucessão, etc.
- CSM, Ap. 1013445-56.2019.8.26.0114, j. em 2/4/2020.
- REGISTRO DE IMÓVEIS – Inventário – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Óbice - mantido – Recurso não provido.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

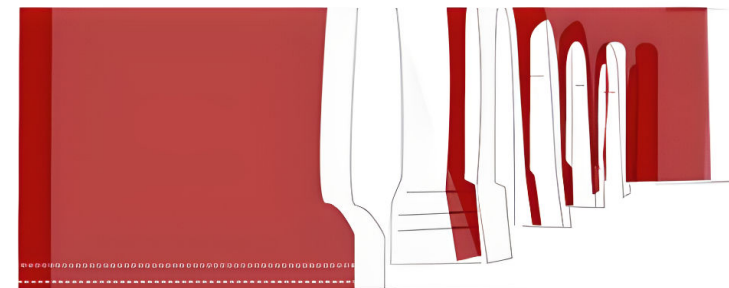


CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS (ART. 1.793, CC)

- Negócio jurídico bilateral em que os herdeiros de um falecido transmitem os direitos provenientes da sucessão aberta enquanto os bens não foram ainda partilhados.
- Em regra, transmite-se o quinhão do herdeiro.
- Se for pretendida a cessão sobre bem específico da herança, necessário alvará judicial e anuência dos outros herdeiros.
- Escritura pública.
- A escritura de cessão não é registrável, mas sim a partilha, que irá contemplar o direito do cessionário.
- O cessionário pode pleitear a adjudicação do seu direito em processo judicial ou em inventário extrajudicial (art. 16, Res. 35-CNJ).
- Também não se pode realizar partilha para cessionário per saltum, ou seja, saltando por sucessões (CSM, Ap. 917-6/7, j. 4/11/2008 em CSM, Ap. 990.10.423.737-8, j. em 19/4/2011).
- Após o registro da partilha para os herdeiros, escritura de cessão poderá ser registrada como compra e venda.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

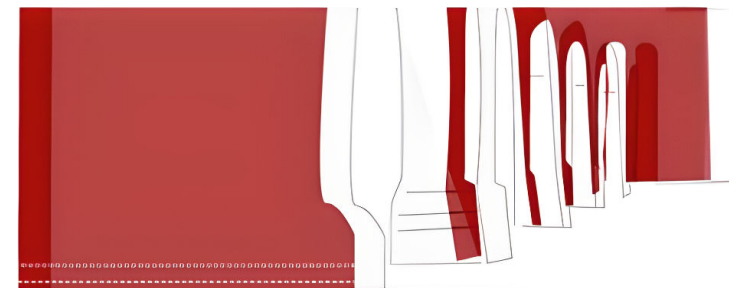


QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DA PARTILHA

- O título judicial se submete à qualificação registral. O registrador verificará seus requisitos extrínsecos em confronto com os princípios registrais (CSM Ap. 413-6/7; Ap. 0003968-52.2014.8.26.0453; Ap. 0005176-34.2019.8.26.0344; e Ap. 1001015-36.2019.8.26.0223).
- Não pode o registrador rever o mérito da partilha judicial, apontando, por exemplo, um herdeiro relegado ou equívocos na ordem de sucessão hereditária. Há limites nessa qualificação (CSM, Ap. 1108424-91.2015.8.26.0100, j. em 15/3/2017). Mas pode apontar a partilha per saltum e também a falta de partilha da integralidade dos bens do casal.
- O registrador pode e deve pedir esclarecimentos quando o formal tiver alguma contradição que deixe em dúvida como ficou definida a partilha.
- Já na partilha por escritura pública, por ausência de coisa julgada, há maior liberdade para qualificação.
- A partilha judicial poderá ser retificada por escritura de rerratificação de partilha com a participação de todos os envolvidos.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



ITCMD E A CAT 89/2020 – ART. 12

Na hipótese de transmissão realizada por meio de **inventário judicial**:

- a) cópia da **Declaração de ITCMD** em que constem os imóveis objetos da transmissão, avaliados conforme o capítulo IV da Lei 10.705/2000 ;
- b) **certidão de homologação**, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao **número da Declaração de ITCMD** apresentada e, tratando-se de "Certidão de Homologação - Sem Pagamento", **comprovante de pagamento dos débitos** declarados na referida declaração de ITCMD;

Na hipótese de transmissão realizada por meio de **inventário extrajudicial** processado em tabelião localizado **no Estado de São Paulo**:

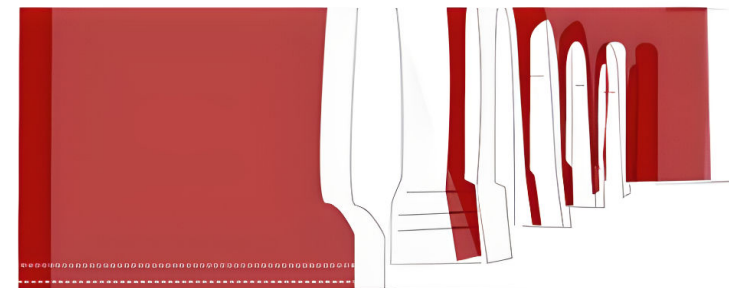
- a) cópia da **Declaração de ITCMD** em que constem os imóveis objetos da transmissão, avaliados conforme o capítulo IV da Lei 10.705/2000 ;
- b) **comprovante de pagamento dos débitos** declarados na referida Declaração de ITCMD;

Na hipótese de transmissão realizada por meio de **inventário extrajudicial** processado em tabelião localizado em **outra Unidade da Federação**:

- a) cópia da **Declaração de ITCMD** em que constem os imóveis objetos da transmissão, avaliados conforme o capítulo IV da Lei 10.705/2000 ;
- b) **certidão de homologação**, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

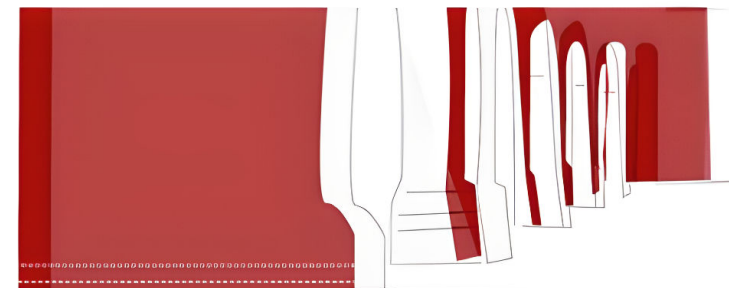


SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO – ART. 1.571, CC

- A **separação** rompe o **vínculo conjugal**, sendo possível a reconciliação por escritura pública.
- O **divórcio** rompe o **vínculo matrimonial**. Depois da EC 66 de 2010, pode-se realizar o divórcio, sem necessidade de prévia separação ou lapso temporal mínimo.
- Grande **controvérsia** sobre a **permanência da separação** em nosso ordenamento. Há forte doutrina que sustenta a não recepção pela CF dos dispositivos atinentes à separação após a EC66. Outros sustentam que aos cônjuges é facultada a separação ou o divórcio de acordo com sua vontade. Enunciado 514 da Jornada de Direito Civil do CJF dispõe que a EC 66 não extinguiu o instituto da separação judicial e extrajudicial.
- A separação e o divórcio podem ser realizados judicialmente ou por escritura pública.
- Por **escritura pública**, se os consortes estiverem de acordo, sem filhos melhores ou incapazes e sem nascituros.
- Se não houver bens a partilhar por força do regime de bens, apenas deve-se averbar a alteração do estado civil nas matrículas dos imóveis.



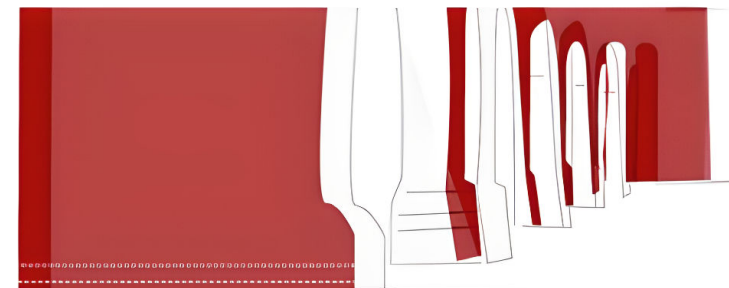
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Regime de Bens	Comunicam-se	Não se comunicam
Comunhão Parcial de Bens (arts. 1.658 a 1.666)	Bens adquiridos onerosamente durante o casamento (aquestos)	Bens adquiridos antes do casamento ou recebidos por doação, herança ou legado e os sub-rogados a estes
Comunhão Universal de Bens (arts. 1.667 a 1.671)	Todos os bens presentes e futuros	Bens doados ou herdados com cláusula de incomunicabilidade
Separação Convencional de Bens (arts. 1.687 a 1.688)		Não se comunicam bens presentes e futuros
Separação Legal ou Obrigatória de Bens (art. 1.641)	Os aquestos em razão da súmula 377 - STF	Bens adquiridos antes do casamento ou recebidos por doação, herança ou legado
Participação final nos aquestos (arts. 1.672 a 1.686)	Os bens adquiridos onerosamente	Idem comunhão parcial



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

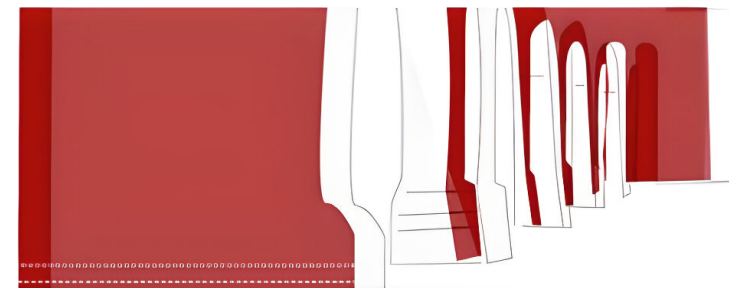


PARTILHA ACIMA DAS FORÇAS DA MEAÇÃO

- A partilha poderá ser realizada em desacordo com a força da meação, ou seja, um dos cônjuges pode receber mais patrimônio do que teria direito.
- Nesse caso, cabe ao Oficial verificar o imposto correspondente (art. 38, Res. CNJ35).
- Se há reposição pecuniária por essa desigualdade na partilha, trata-se de uma transmissão onerosa, incidindo ITBI. Se não há reposição, incide ITCM-D pela doação (CSM, Ap. 1023458-08.2019.8.26.0602, j. em 28.04.2020).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

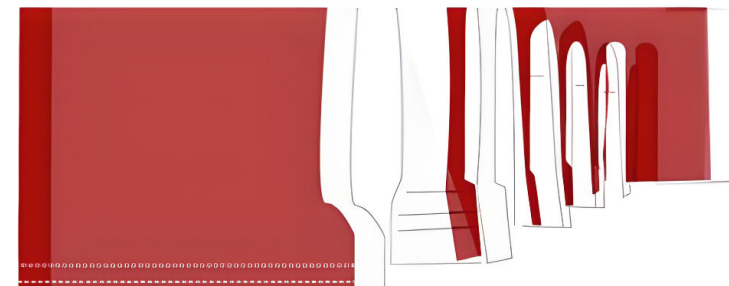


MANCOMUNHÃO

DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS. Imóvel registrado em nome do casal divorciado. Regime da comunhão de bens. Divórcio não averbado. Partilha não registrada. Posterior dação em pagamento pelo ex-marido. Carta de sentença qualificada negativamente. Exigência de prévia partilha do imóvel comum. *Mancomunhão*. Não configuração da propriedade em condomínio apenas em razão do divórcio. Violação ao princípio da continuidade registral. Necessidade de atribuição da propriedade exclusiva, ainda que em partes ideais, a cada um dos ex-cônjuges (CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 1019196-32.2020.8.26.0100, j. em 17/11/2020).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Mancomunhão

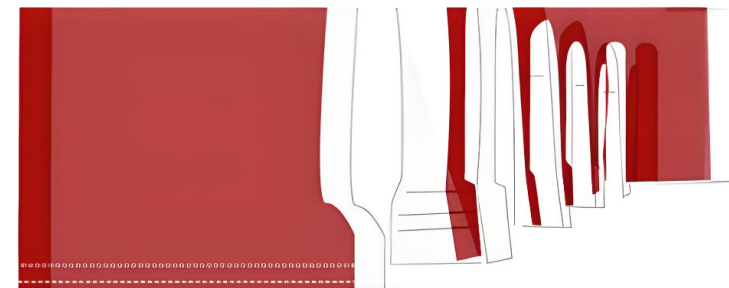
- Teoria da Propriedade Integral.
- Ambos mantem propriedade sobre o todo.
- Somente ambos podem alienar juntos. Cada uma não pode alienar separadamente antes da partilha.

Condomínio

- Teoria da Propriedade Ideal.
- Cada condômino tem propriedade sobre sua cota-parte, sua fração ideal.
- O condômino pode dispor sozinho de sua parte livremente, observando as regras de direito de preferência.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

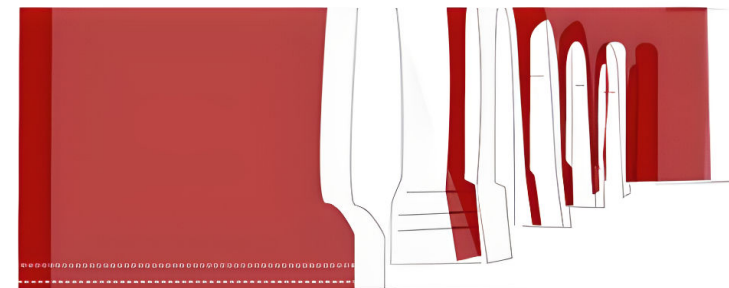


DOAÇÃO A FILHOS NA AÇÃO DE DIVÓRCIO

- Possível a doação do imóvel aos filhos do casal nos autos da ação judicial de divórcio, com homologação do juiz, que supre a necessidade de escritura pública.
- A homologação judicial do divórcio constitui documento público e supre a escritura, uma vez que se ajusta à exigência do art. 108 CC. Como é cediço, as decisões judiciais homologatórias fazem as vezes de escrituras públicas e dispensam qualquer ato notarial posterior. Basta, assim, que as partes tirem carta de sentença, acompanhada da guia do imposto de transmissão, e levem-na diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis (CSM, Ap. 0005719-59.2012.8.26.0319, j. em 3.6.2014).



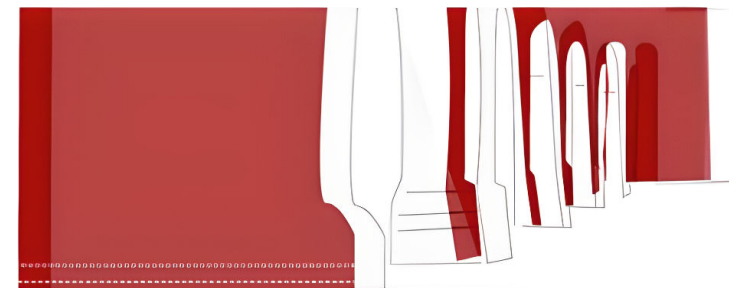
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Procedimentos Administrativos no REGISTRO DE IMÓVEIS



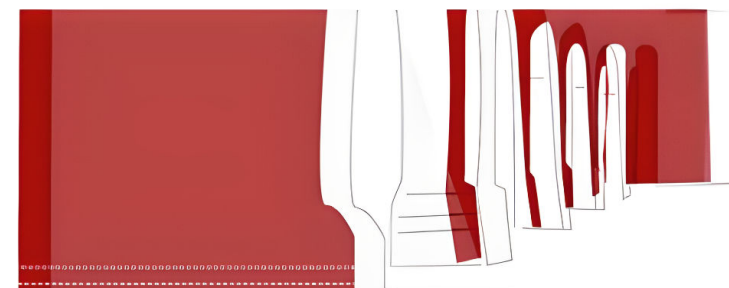
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



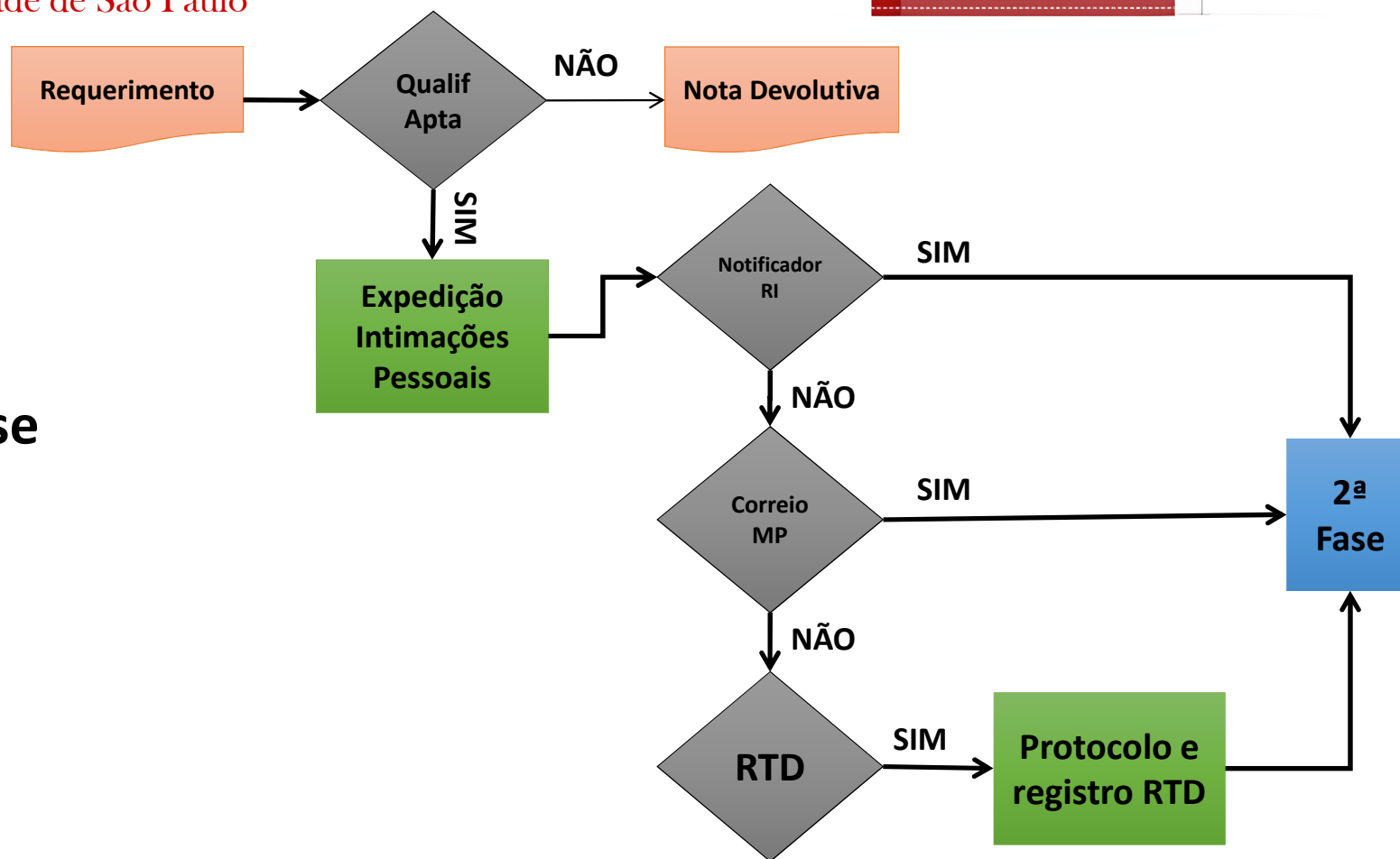
Procedimento de Intimação e Consolidação da Propriedade Fiduciária



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

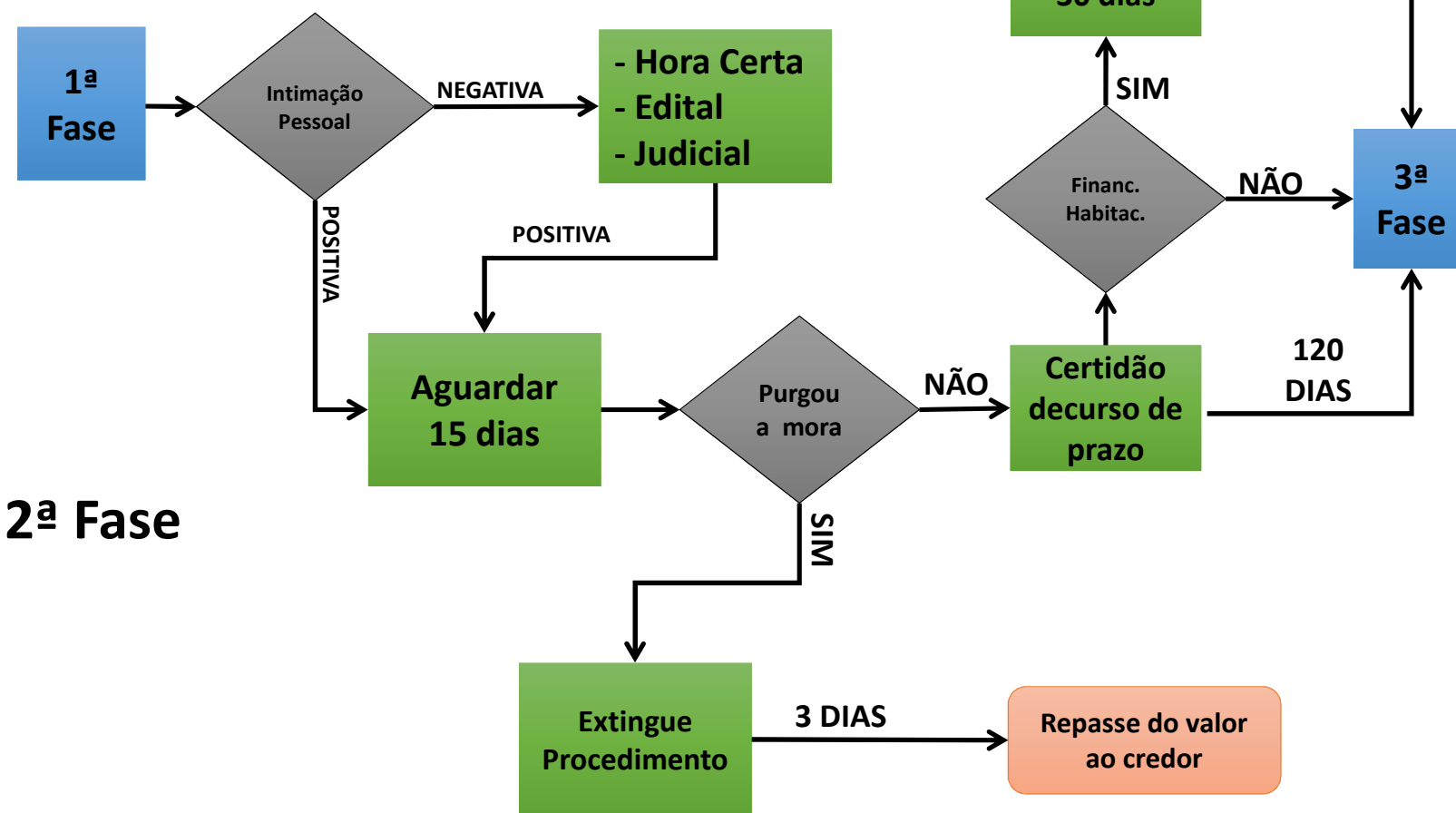
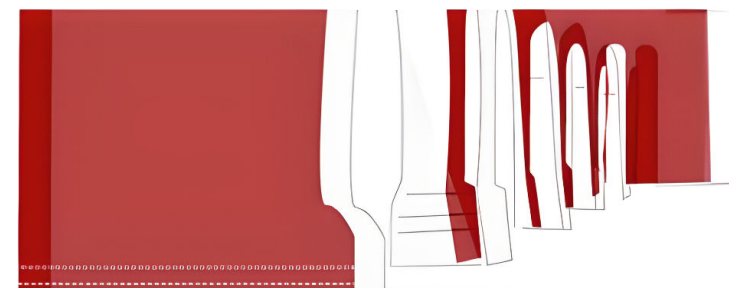


1ª Fase



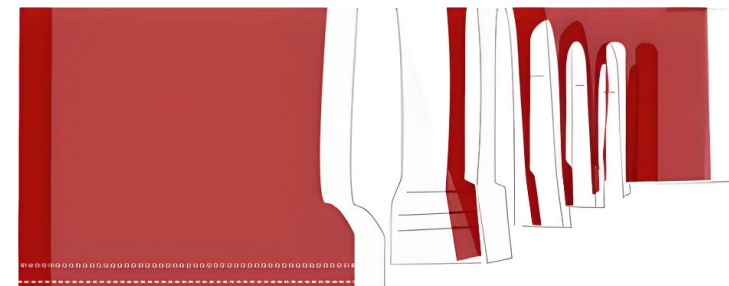


Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

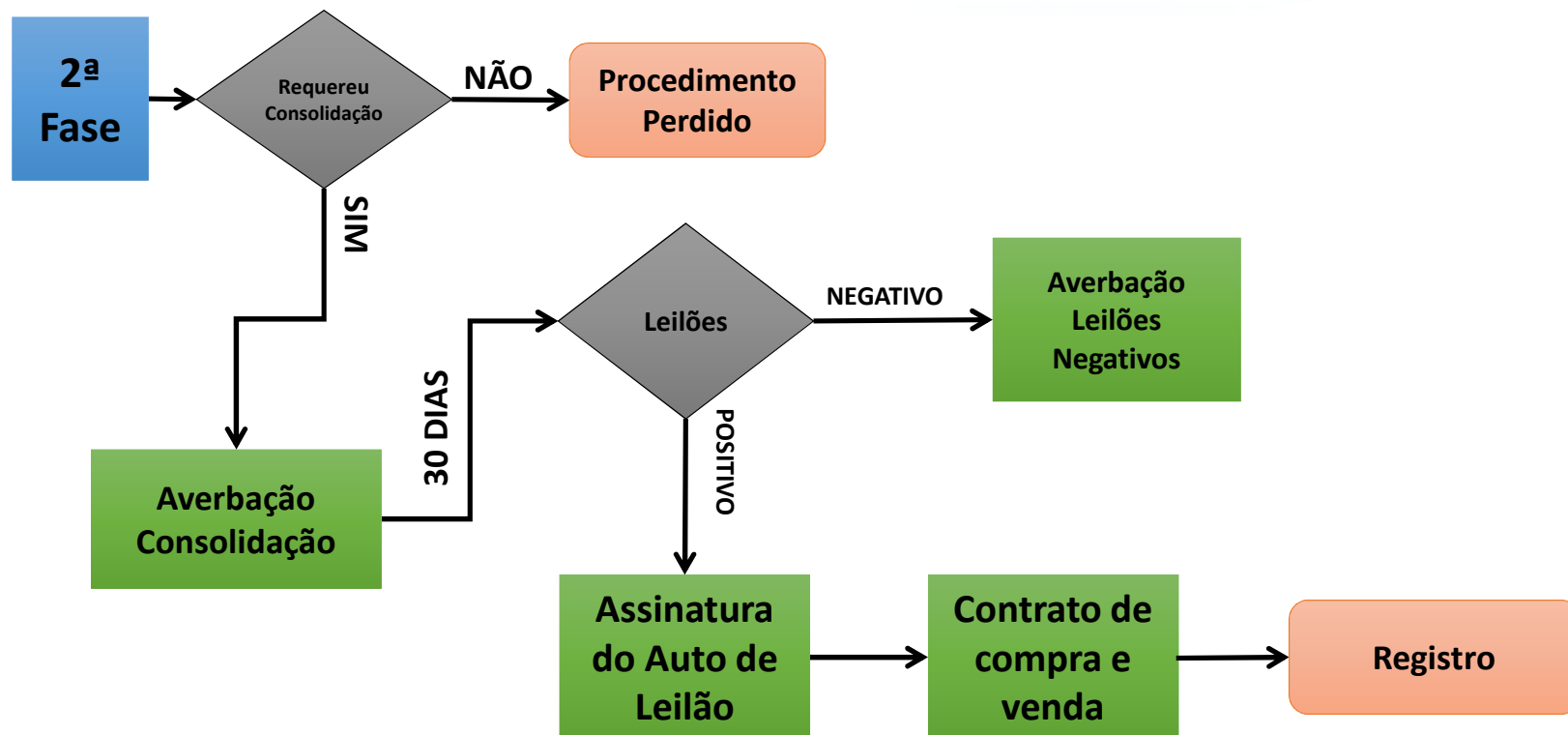




Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



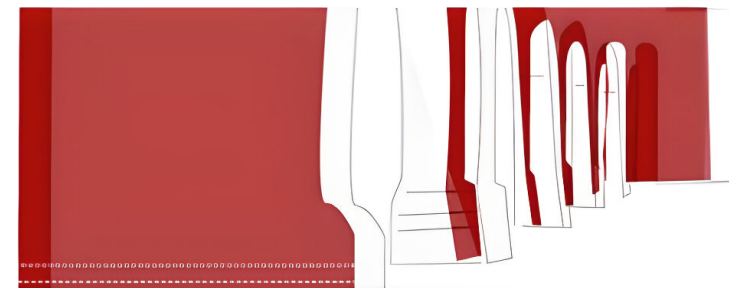
3ª Fase



* O devedor terá direito de preferência para adquirir o imóvel até a data do 2º leilão pelo valor do saldo devedor + encargos e despesas.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



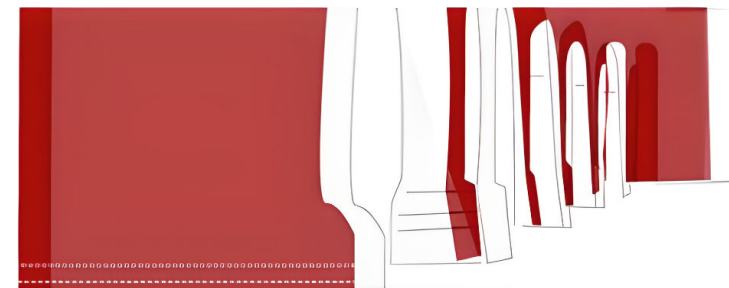
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – LEI 6.766/79

“Parcelamento (por loteamento ou por desmembramento, noções que adiante melhor se exporão) é a transformação do terreno em dois ou mais de dois: o terreno velho desaparece, surgindo os novos.” (MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Tomo 13. Campinas: Bookseller, 2001, p. 40.)

- **Loteamento:** subdivisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação.
- **Desmembramento:** subdivisão de gleba em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente.
- **Gleba:** é a área bruta que será objeto de parcelamento.
- **Lote:** é a unidade resultante da subdivisão de uma gleba, servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
- **Infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

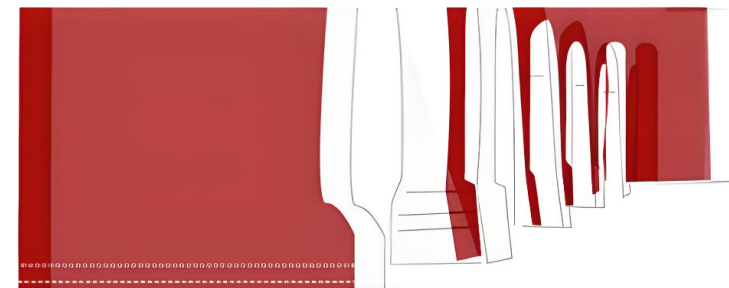


IMÓVEL URBANO PARA FINS DE PARCELAMENTO

- Imóveis situados em **zonas urbanas**, de **expansão urbana** ou de **urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (art. 3º).
- Imóveis parcelados com **finalidade urbana** e, não, agrária, pastoril ou industrial agrícola.
- **Não podem ser parcelados:** (i) terrenos **alagadiços** e sujeitos a inundações, antes de tomadas as devidas providências; (ii) terrenos com **material nocivo** à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; (iii) terrenos com **declividade => a 30%**; (iv) terrenos onde as condições **geológicas** não aconselham a edificação; e (v) áreas de **preservação ecológica** ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
- **Requisitos urbanísticos mínimos:** (i) áreas de **circulação, institucionais** e espaços **verdes**, proporcionais à densidade da ocupação, conforme lei municipal; (ii) lotes com mínimo de **125m²** e **5m de frente**; (iii) **faixa não edificável:** de 5 a 15 metros ao longo das rodovias; de 15 metros ao longo das ferrovias e de acordo com a lei municipal para os cursos d'água; (iv) harmonia da topografia local.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

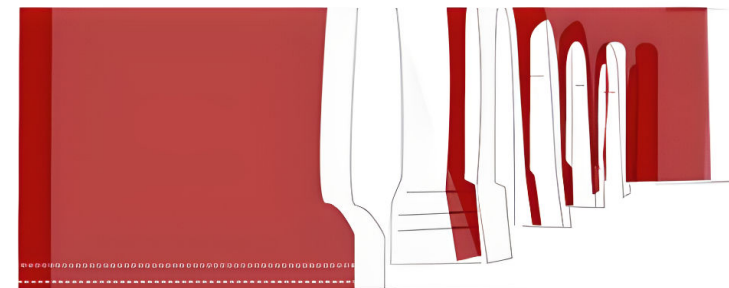


PROCEDIMENTO DE REGISTRO

- Projeto aprovado pelo **Município** conforme plano diretor ou diretrizes específicas, nos últimos 180 dias.
- Projeto aprovado pelo Graprohab (SP): Decreto 52.053/2007.
- Lista de Documentos do art. 18:
 - **título** de propriedade e histórico de títulos
 - **certidões negativas:** (i) de tributos sobre o imóvel; (ii) ações reais sobre o imóvel; e (iii) ações penais crime contra o patrimônio ou contra a Administração Pública. Loteador e antecessores 10 anos.
 - **certidões distribuidores:** protesto, cíveis e criminais loteador
 - **cronograma de obras:** prazo máximo de 4 anos, prorrogável por mais 4
 - termo de **garantia** para execução das obras
 - exemplar do **contrato padrão** de promessa de venda
 - loteador for cia aberta – relatório da CVM para análise (MP 1085/21).
- **Edital:** 3 dias consecutivos com prazo de 15 dias para impugnação.
- **Registro** na matrícula de origem, com abertura de matrículas para os lotes.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

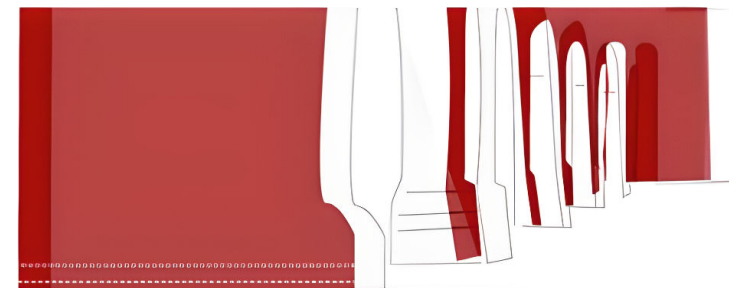


INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – LEI 4.591/64

- Incorporação imobiliária é a **atividade** exercida com o intuito de promover e realizar a construção, **para alienação** total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de **unidades autônomas** (art. 28, § único, Lei 4591/64).
- As novas unidades imobiliárias são formadas pelos seguintes **elementos**: (i) identificação; (ii) fração ideal de terreno; (iii) área comum; (iv) área privativa; e (v) área total.
- **Exemplos de unidades**: apartamento; casa térrea; sala comercial; vaga de garagem; loja em shopping center; jazigo de cemitério; lote (sem edificação) – Lei 13.465/2017 – Condomínio de Lotes.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

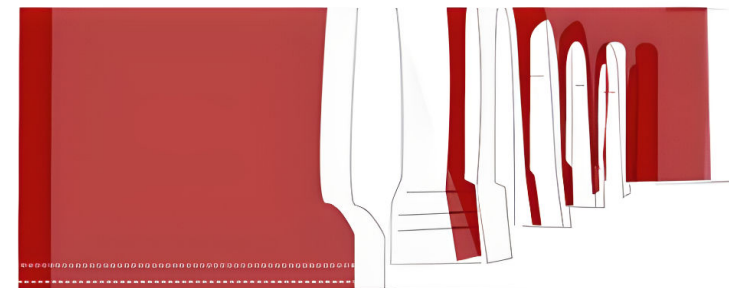


CONCEITOS IMPORTANTES

- **Prazo de Carência:** prazo que pode ou não ser fixado pelo incorporador, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.
- **Validade do registro:** o registro da incorporação tem validade de 180 dias para ser **concretizada** (art. 33, da Lei 4.591/67). Se não for concretizada nesse prazo, o registro deverá ser revalidado ou cancelado.
- **Patrimônio de Afetação:** a constituição do patrimônio de afetação torna incomunicável todo o acervo do empreendimento, que se manterá afastado do patrimônio do incorporador. Só responde por dívidas vinculadas à própria incorporação. Trata-se de um mecanismo de garantia real para proteção dos adquirentes das unidades autônomas. Pode ou não existir. Opção do incorporador.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

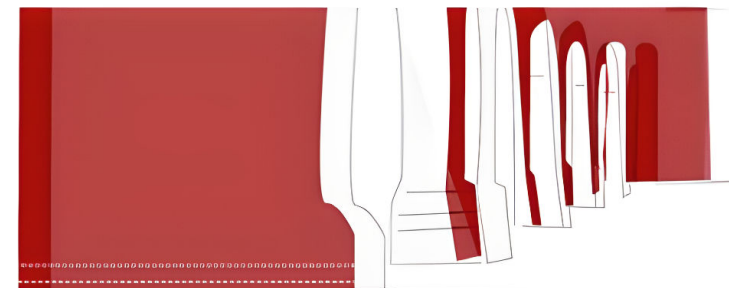


ROL DE DOCUMENTOS – ART. 32

- Título de propriedade de terreno/promessa de compra e venda/permuta, com cláusula de imissão na posse do imóvel;
- Certidões de impostos federais, estaduais e municipais, protesto, criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel - 20 anos;
- Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Prefeitura e Graprohab a depender do empreendimento);
- Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- CND da Previdência Social;
- Memorial descritivo das especificações da obra projetada;
- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento.
- Memorial de incorporação com divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
- Minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;
- Declaração em que se defina a parcela do preço;
- Certidão do instrumento público de mandato se o incorporador não for proprietário;
- Declaração se há ou não prazo de carência;
- Planta das vagas de garagem.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

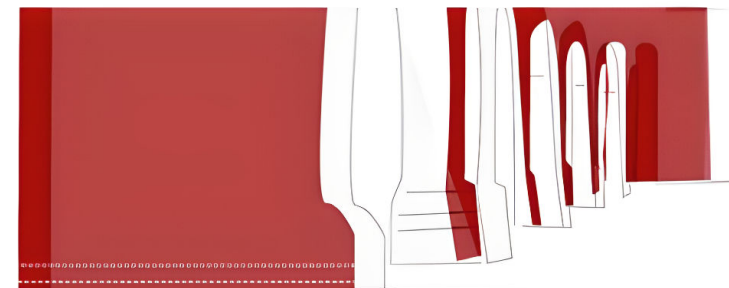


REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

- Após a qualificação positiva, será **registrada** a incorporação na matrícula de origem da área.
- **Poderão ser abertas matrículas** para as unidades em construção (novidade da Lei 14.382/22).
- Após o registro da incorporação, o incorporador e os futuros adquirentes poderão realizar a **livre disposição** ou oneração das unidades, independente de anuência dos demais condôminos.
- Além do registro na matrícula da área, o processo de incorporação ficará arquivado na Serventia.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



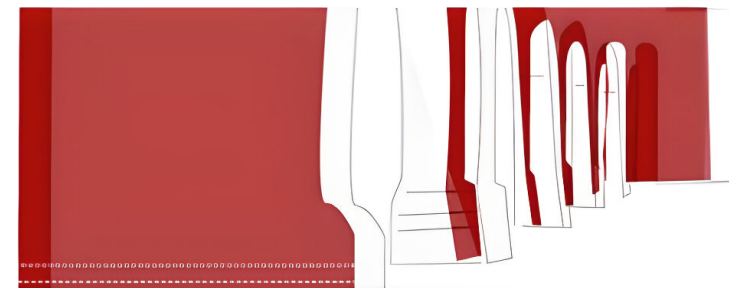
INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

- Averbação da Construção (art. 167, II, 4, LRP).
- Registro da Instituição do Condomínio (ato *inter vivos* ou testamento) na matrícula de origem (art. 1.332, CC). Pode ser por instrumento particular.
- Abertura de matrículas para as unidades imobiliárias.
- Registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 Auxiliar (art. 1.333, parágrafo único, CC).
- Regramento do Condomínio Edifício – arts. 1.331 e seguintes do CC.

“Aflora no condomínio edilício uma cumplicidade consequente, pois os proprietários das unidades que são propriedades exclusivas ou autônomas prescindem uns dos outros no que se refere às partes comuns do edifício, embora, reconhecidamente, sejam proprietários exclusivos de suas respectivas unidades imobiliárias, emergindo dessa simbiose uma **propriedade plural**, com características de reunir, ela própria, **propriedade exclusiva + propriedade comum**, resultando nesse **direito real especial**, que goza de caráter de direito necessário.” (SANTOS, Flauzilino Araújo. *Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis*. São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 58)



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

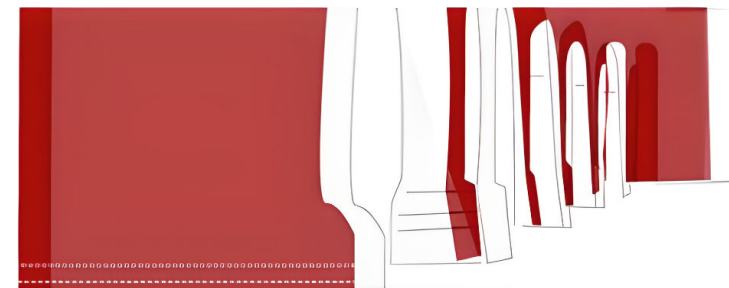


USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- **Regime Jurídico:** art. 216A da Lei nº 6.015/73; provimento nº 65 CNJ/2017 – Diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial e Normas de Serviço CGJ/SP(CAP. XX).
- **Regras de procedimento** e não de direito material. As regras de direito material estão no Código Civil e CF.
- **Atribuição** do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situa o imóvel usucapiendo.
- Necessária a participação de um **advogado**.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

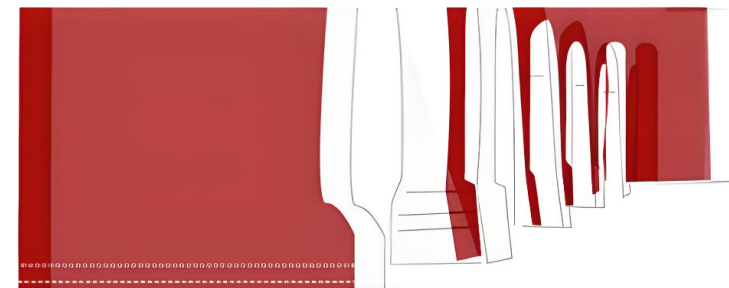


DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS

- **Requerimento** - pedido formulado pelo interessado, seu cônjuge, por meio de seu advogado, para que seja reconhecida a aquisição da propriedade por usucapião e deverá conter **exposição de fatos que fundamentam o pedido e fundamento jurídico**.
- **Ata Notarial** - instrumento público em que o Tabelião atesta um ou mais fatos que presenciou, levando em consideração os seus sentidos (sem juízo de valor). Não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade. É indispensável ao procedimento (CSM, Ap. 1114209-92.2019.8.26.0100, j. em 15/06/2020).
- **Planta e Memorial** assinados por **profissional habilitado**, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho.
- **Certidões** do Distribuidor **Cível** e **Criminal** da Justiça **Estadual** e **Federal** do local da **situação do imóvel** e do domicílio do: requerente, proprietários e possuidores da cadeia.
- **Anuência ou notificação**: titulares de direitos reais do imóvel usucapiente; titulares de direitos reais dos imóveis confrontantes; e ocupantes a qualquer título.
- **Justo título** para os casos em que a legislação exigir.
- **Prova de posse**. Exemplos: carnês de IPTU, ITR, CCIR, contas de consumo (energia elétrica, gás, água, telefone), declaração de imposto de Renda, projetos de construção, habite-se, outras correspondências de órgãos oficiais. Todas em nome dos requerentes pelo período aquisitivo.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

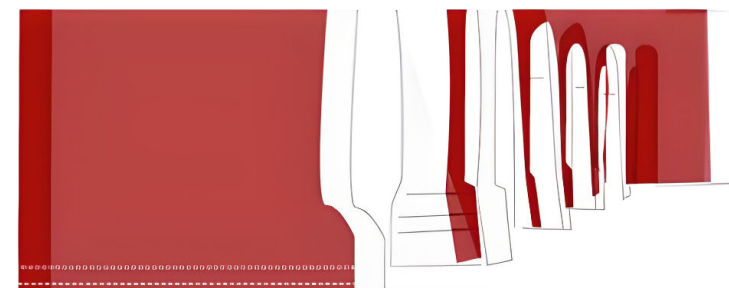


PROCEDIMENTO

- **Prenotação, Autuação, Buscas** por registros do imóvel usucapiendo e seus confrontantes.
- **Qualificação Registral:** análise jurídica dos documentos apresentados para verificar se os requisitos legais foram cumpridos.
- **Notas de devolução intermediárias:** o Oficial poderá solicitar documentos ou exigir explicações sobre fatos por meio de notas de devolução fundamentada, concedendo prazos para a manifestação dos patronos dos requerentes.
- **Notificações** dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos seus confrontantes, inclusive cônjuges. **Silêncio = Concordância.**
- **Cientificação às Fazendas** (União, Estados e Município), com prazo de 15 dias para impugnação.
- **Edital** em jornal de grande circulação, por duas vezes, com prazo de 15 dias, para ciência de terceiros eventualmente interessados e para notificação de alguém que esteja em lugar incerto ou não sabido. PERMITIDO O USO DE EDITAL ELETRÔNICO EM SP.



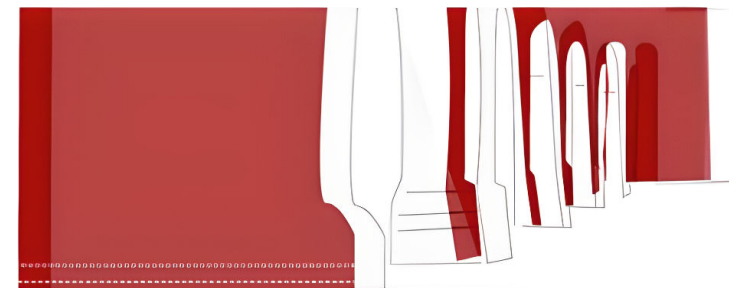
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



- **Diligências.** O Oficial poderá fazer diligências no local, se assim entender necessário.
- **Procedimento de Justificação Administrativa.** Se o Oficial não estiver convencido do conjunto probatório, poderá determinar a produção de outras provas, inclusive testemunhal (art. 381, § 1º, 382 e 383, do NCPC).
- **Decisão Final:** O Oficial proferirá decisão fundamentada deferindo ou rejeitando o pedido formulado (nota de devolução fundamentada). Se rejeitado, pode o interessado suscitar dúvida ou ajuizar ação judicial.
- **Registro:** Se for deferido o pedido, será realizado o registro da aquisição por usucapião do imóvel. Registro na matrícula existente ou abertura de nova matrícula para a área usucapida.



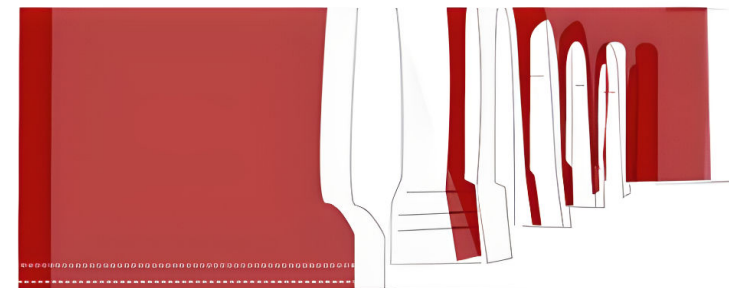
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



- O reconhecimento extrajudicial da usucapião **NÃO** extinguirá **restrições administrativas** ou **gravames JUDICIAIS** regularmente inscritos (art. 21, Prov. CNJ 65/17). O requerente deverá pedir o cancelamento à autoridade que os emitiu.
- Não extingue **restrições convencionais** impostas pelo loteador (item 424.3, Normas-SP).
- O reconhecimento da usucapião de imóvel edificado **independe da apresentação do habite-se** (art. 20, §3º, Prov. CNJ 65/17).
- Não será exigida prova de recolhimento de **ITBI** (art. 24, Prov. CNJ 65/17).



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Retificação de Registro

- **Conceito**

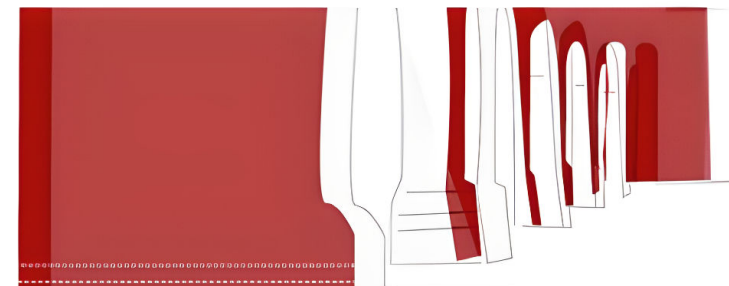
Retificação de Registro é o procedimento administrativo ou judicial que tem por objetivo a correção do registro em virtude da assimetria entre o que consta no fólio e a realidade fática ou jurídica incidente sobre o imóvel. Não se presta a criar direito novo, mas apenas arrumar o que está errado.

Retificar é dar adequação ao registro, aperfeiçoando-o face aos princípios registrais da especialidade subjetiva e objetiva.

- **Base Legal:** arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 e itens 135 e 136 do Cap. XX, das Normas de Serviço da CGJ/SP.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

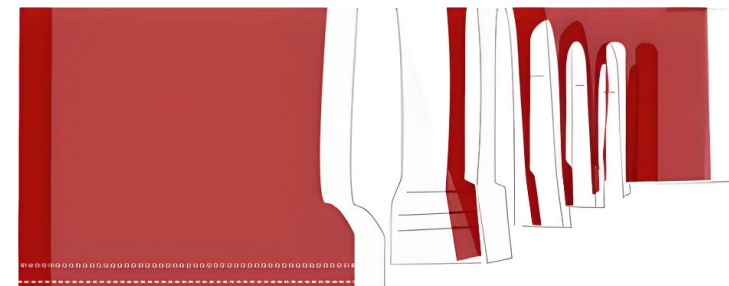


Casos para Retificação

- REGISTRO OMISSO - falta ou lacuna de dados que devem constar do fólio.
- REGISTRO IMPRECISO - falta de exatidão nos dados lançados no fólio.
- REGISTRO NÃO EXPRIME A VERDADE – o registro não guarda identidade com a realidade.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

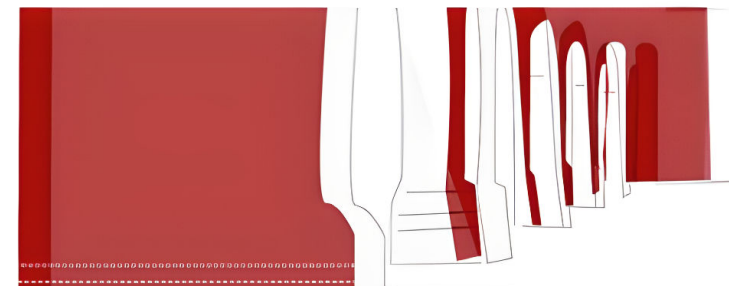


Tipos de Retificação

- **Retificação Unilateral** – apenas com o requerimento dos proprietários, com um **procedimento sumário**, sem necessidade de contraditório.
- **Retificação Bilateral** – com a participação de todos os confrontantes do imóvel, com um **procedimento ordinário**, com necessidade de oportunizar o contraditório, diante de potencial dano a terceiro.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

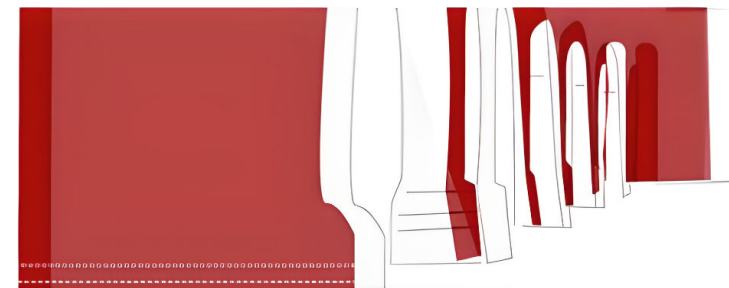


Retificação Unilateral (art. 213, I, LRP)

- Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- Indicação ou atualização de confrontação;
- Alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- Retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- Alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- Reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

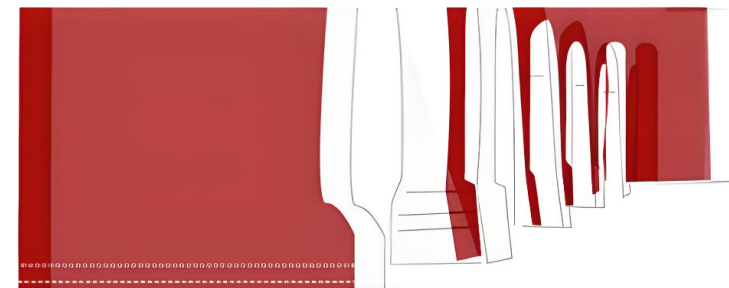


Retificação Bilateral (art. 213, II, LRP)

- **Inserção ou alteração** de medidas perimetrais, com alteração ou não da área superficial ou **apuração de remanescente** de áreas parcialmente alienadas (art. 213, II, §7º, da Lei 6.015/73).
- Potencial lesivo aos confrontantes.
- É um procedimento a ser desenvolvido no Registro de Imóveis por provocação de um interessado com notificação de possíveis atingidos.



Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo



Retificação *intra muros*

A respeito a lição de Narciso Orlando Neto:

“Se a pretensão do interessado ultrapassa as divisas verdadeiras, o que há não é pedido de *retificação* do registro, mas tentativa de aquisição de domínio por forma não prevista na lei. É conveniente dizer, neste passo, que posse sem domínio não tem nenhuma expressão no processo de *retificação* de registro” (Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2ª edição, pág. 151).

Por isso, formou-se o entendimento de que somente a ***retificação intra muros*** - **nos limites do título causal** – é legítima. E em parecer exarado pelo Juiz Auxiliar Vicente de Abreu Amadei e aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Gilberto Passos de Freitas, se ressaltou que “*retificação intra muros não é retificação de imóvel murado em todo seu perímetro, mas sim retificação interna* (não externa), ou seja, **dentro das divisas tituladas** e, por isso, **nas forças do próprio título de domínio** (não além das forças do título)” (Processo nº 141/2006).